

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ

registrikood: 11994943

tänavatalu nimi: Tartu mnt 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

telefon: +372 6644060

faks: +372 6644061

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Finantstulud ja -kulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ on loodud 2010 aasta teises pooles.

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

2012. aastal ei olnud firmal ühtegi töölepingulist suhet ning juhatuse liikmeid ei tasustatud.

Omanikud kavandavad täiendavat rahalist sissemakset omakapitali vastavusseviimiseks Äriseadustiku nõuetele.

Ruben Gornischeff
Juhatuse liige

David Gordon Summerfield
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	20.09.2010	Lisa nr
Varad				
Käibevara				
Raha	4 207	6 892	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	880	81 533		2
Kokku käibevara	5 087	88 425	2 500	
Põhivara				
Kinnisvarainvesteeringud	1 528 333	1 358 849		3
Kokku põhivara	1 528 333	1 358 849		
Kokku varad	1 533 420	1 447 274	2 500	
Kohustused ja omakapital				
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				
Võlad ja ettemaksed	1 451 891	1 340 101		4
Kokku lühiajalised kohustused	1 451 891	1 340 101		
Pikaajalised kohustused				
Võlad ja ettemaksed	115 041	131 019		4
Kokku pikaajalised kohustused	115 041	131 019		
Kokku kohustused	1 566 932	1 471 120		
Omakapital				
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	2 500	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-26 346	0	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 666	-26 346		
Kokku omakapital	-33 512	-23 846	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	1 533 420	1 447 274	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	21.09.2010 - 31.12.2011	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-9 023	-3 858	
Ärikasum (kahjum)	-9 023	-3 858	
Finantstulud ja -kulud	-643	-22 488	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 666	-26 346	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 666	-26 346	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	21.09.2010 - 31.12.2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-9 023	-3 858
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	654	-81 533
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-427	1 883
Kokku rahavood äritegevusest	-8 796	-83 508
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-18 548	-1 211 853
Laekunud intressid	1	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-18 547	-1 211 846
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	77 000	1 533 197
Saadud laenude tagasimaksed	-35 250	-233 447
Makstud intressid	-17 092	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	24 658	1 299 750
Kokku rahavood	-2 685	4 396
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 892	2 500
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 685	4 396
Valuutakursside muutuste mõju	0	-4
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 207	6 892

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
20.09.2010	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-26 346	-26 346
31.12.2011	2 500	-26 346	-23 846
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-9 666	-9 666
31.12.2012	2 500	-36 012	-33 512

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ 2012. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Vigade korrigeerimine

2012.aastal on 31.12.2011 bilanssi seoses põhivara kinnisvarainvesteeringuks ümbernimetamise ja kohustuste pikaajalise osa lisamisega korrigeeritud järgnevalt:

	Esialgne	Korrigeerimine	Korrigeeritud
Materiaalne põhivara	1 211 853	- 1 211 853	0
Kinnisvarainvesteering	0	1 358 849	1 358 849
Lühiajalised võlad ja ettemaksed	1 324 124	15 977	1 340 101
Pikaajalised võlad ja ettemaksed	0	131 019	131 019

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

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvara-investeeringud hinnatakse igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes eraldi real. Kinnisvarainvesteeringute väärtuseid korrigeeritakse juhul, kui nende õiglase väärtus on muutunud võrreldes viimasest bilansipäevast enam kui +/-3%.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Finantskohustused

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

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	880	81 533
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	880	81 533

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 358 849	1 358 849
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 358 849	1 358 849
Ostud ja parendused	169 484	169 484
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 528 333	1 528 333
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 528 333	1 528 333

Juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvarainvesteeringuna kajastatud varade väärtuse langusele viitavaid indikatsioone ilmnenud, mistõttu ei ole vajadust läbi viia varade väärtuse testi.

Edu kinnistu (bilansilise jääkväärtusega 596 609 eur) on koormatud hüpoteegiga.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 601	1 601		
Muud võlad	92 312	92 312		
Intressivõlad	92 312	92 312		
Laenud (tagatiseta)	1 342 001	1 342 001		
Laenud (tagatisega)	131 018	15 977	115 041	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 566 932	1 451 891	115 041	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 883	1 883		
Muud võlad	22 491	22 491		
Intressivõlad	22 491	22 491		
Laenud (tagatiseta)	1 299 750	1 299 750		
Laenud (tagatisega)	146 996	15 977	131 019	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 471 120	1 340 101	131 019	

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Omanikud kavandavad täiendavat rahalist sissemakset omakapitali vastavusseviimiseks Äriseadustiku nõuetele.

Lisa 6 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	21.09.2010 - 31.12.2011
Intressitulud	1	7
Intressitulu hoiustelt	1	7
Intressikulud	-644	-22 491
Intressikulu laenudelt	-644	-22 491
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-4
Kokku finantstulud ja -kulud	-643	-22 488

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	763 000	700 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2013

RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ (registrikood: 11994943) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RUBEN GORNISCHEFF	Juhatuse liige	28.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- ja täiendavaid andmeid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatuselise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärtuskajastamist. Ülevaatusel piirdub peamiselt järelpäringutega majandusüksuse töötajatel ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Seisuga 31. detsember 2012 on ettevõtte kapitaliseerinud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusse kulutusi summas 167 tuhat eurot, mis meie hinnangul oleks tulnud kuludes kajastada. Selle tulemusel on ettevõtte varad suuremad ja kulud väiksemad 167 tuhande euro võrra.

Märkusega kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile, välja arvatud lõigus „Märkusega kokkuvõtte alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et osaühingu omakapital ei ole vastavuses Äriseadustiku nõuetega. Omanike plaanid osakapitali vastavusse viimiseks on esitatud lisa 5. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eva Veinberg

Vandeauditori number 193

Grant Thornton Rimess OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Ahtri 6a, Tallinn

28.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ (registrikood: 11994943) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVA VEINBERG	Vandeaudiitor	28.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-26 346
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 666
Kokku	-36 012

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6644060
Faks	+372 6644061
E-posti aadress	kaja.kirsch@capfield.ee