

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Reterra Estate OÜ

registrikood: 12809907

tänava/talu nimi, Katusepapi tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11412

telefon: +372 5040447

e-posti aadress: info@reterra.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Eraldised	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Muud ärikulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Reterra Estate OÜ on kinnisvara arenduse, investeerimise ja haldamisega tegelev ettevõte. Peamised investeeringud on suunatud ärikinnisvara arendamisele ning hoidmisele, milledest suurim rõhk on büroopindadel. Lisaks tegeleb ettevõte ka elukondliku kinnisvara arenduse ja müügiga. Sinna kuuluvad nii korterite, ridamajade kui ka elamumaade arendused.

2016. aastal saavutas ettevõte püstitatud eesmärgid ning lisandusid uued investeerimisprojektid. 2016 müügituluks kujunes 1,825 tuhat eurot. Enamuse müügitulust moodustus kinnistute müük. Puhaskasumiks kujunes 259 tuhat eurot.

2016. aasta peamised tegevused:

- EKEREPOL OÜ, WoHo kvartali (Mustamäe tee 3) arendamine koostöös partneritega, Telia ärimaja ning parkimismaja ehitustegevus, ning 2 etapi planeerimine;
- Pähkli Kodu OÜ, Tabasalus asuvate ridamajade ehitus ning müügitegevus;
- Vilmsi Kodu OÜ, soetati Tallinnas Vilmsi tänaval asuv kortermaja ning alustati arendustegevusega;
- Tiskre Ärimaja OÜ, valmis Tiskre ringil asuv ärimaja, mis on tänaseks töös ning 100%liselt rentnikega kaetud;
- Mustika Villad, arendati Viimsi vallas 16 eksklusiivset eramu kinnistut, milledest ka enamik leidsid ostjad;
- Hipodroomi Development OÜ, asutati ettevõtte, mille tegevuseks on koostöös partneritega Tallinnas Paldiski maanteel Hipodroomi ala arendamine.

2017.a. jätkatakse olemasolevate investeeringute haldamist ja ettevõttele kuuluva kinnisvara arendamist ja müüki. Lisaks jätkame tööd uute investeermis- ning arendusprojektide leidmisega.

Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest, kellele maksti juhatuse liikme tasu 2016.a. kokku summas 13 tuhat eurot (2015.a. 6 tuhat eurot)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	50 794	1 068	
Nõuded ja ettemaksed	715 888	60 565	2
Varud	176 976	0	3
Kokku käibevarad	943 658	61 633	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	112 621	75 323	
Nõuded ja ettemaksed	1 881 135	1 288 500	2
Kinnisvarainvesteeringud	0	223 938	
Materiaalsed põhivarad	141	1 418	
Kokku põhivarad	1 993 897	1 589 179	
Kokku varad	2 937 555	1 650 812	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	348 500	0	6
Võlad ja ettemaksed	196 974	39 904	7
Eraldised	323 293	0	8
Kokku lühiajalised kohustised	868 767	39 904	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 777 250	1 435 100	6
Võlad ja ettemaksed	84 167	227 001	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 861 417	1 662 101	
Kokku kohustised	2 730 184	1 702 005	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-54 193	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	258 564	-54 193	
Kokku omakapital	207 371	-51 193	
Kokku kohustised ja omakapital	2 937 555	1 650 812	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	04.03.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Müügitulu	1 825 296	0	11
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 635 237	0	13
Brutokasum (-kahjum)	190 059	0	
Turustuskulud	-14 156	-144	
Üldhalduskulud	-73 278	-37 886	
Muud äritulud	370 700	0	12
Muud ärikulud	-200 852	0	15
Ärikasum (kahjum)	272 473	-38 030	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	33 548	-33 902	
Intressitulud	149 810	55 801	
Intressikulud	-197 107	-38 062	
Muud finantstulud ja -kulud	-160	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	258 564	-54 193	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	258 564	-54 193	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	04.03.2015 - 31.12.2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	272 473	-38 030
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 133	922
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	852	0
Muud korrigeerimised	323 293	0
Kokku korrigeerimised	325 278	922
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 484	-4 765
Varude muutus	46 962	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9 629	1 843
Kokku rahavood äritegevusest	656 826	-40 030
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-708	-2 340
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-223 938
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 250	-109 225
Antud laenud	-1 336 878	-1 061 499
Antud laenude tagasimaksed	236 239	0
Laekunud intressid	2	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 105 095	-1 397 002
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 320 380	1 435 100
Saadud laenude tagasimaksed	-1 629 730	0
Makstud intressid	-49 665	0
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-142 990	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	497 995	1 435 100
Kokku rahavood	49 726	-1 932
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 068	3 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus	49 726	-1 932
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	50 794	1 068

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
04.03.2015	3 000		3 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-54 193	-54 193
31.12.2015	3 000	-54 193	-51 193
Aruandeaasta kasum (kahjum)		258 564	258 564
31.12.2016	3 000	204 371	207 371

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Reterra Estate OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Positiivset firmaväärtust kajastatakse emaettevõtte bilansis immateriaalse varana.

Sidusettevõtted

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglase väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga.

Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu- ja deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekus viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 650 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 650 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamise arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse matersaalsetele põhivaradele. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse üldjuhul kuni 3 aasta jooksul, kulumit arvestatakse lineaarselt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 650**Rendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendilepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. emaettevõtet;
- b. tütar-ja sidusettevõtteid;
- c. juhatust;
- d. olulise osalusega eraisikust omanikku ja tema kontrolli all olevat ettevõtet;
- e. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 849	1 849	
Muud nõuded	2 594 742	713 607	1 881 135
Laenunõuded	2 389 135	508 000	1 881 135
Intressinõuded	205 607	205 607	
Ettemaksed	432	432	
Muud makstud ettemaksed	432	432	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 597 023	715 888	1 881 135
	31.12.2015	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 683	4 683	
Muud nõuded	1 344 300	55 800	1 288 500
Laenunõuded	1 288 500		1 288 500
Intressinõuded	55 800	55 800	
Ettemaksed	82	82	
Muud makstud ettemaksed	82	82	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 349 065	60 565	1 288 500

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Valmistoodang	176 779	0
Müügiootel kinnistud	176 779	0
Ettemaksud hankijatele	197	0
Kokku varud	176 976	0

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
14061422	Vilmsi Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	Omandamine	31.12.2016
Vilmsi Kodu OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Vilmsi Kodu OÜ	100	03.06.2016	2 500

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12849396	Lucca SPV OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12849309	Tiskre Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12542893	Pähkli Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12856215	Ekerepol	Eesti	Kinnisvaraarendus	19	19
14157136	Hipodroomi Development OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2016
Lucca SPV	0				0
Tiskre Ärimaja OÜ	0		46 644	1 250	47 894
Pähkli Kodu OÜ	75 322		13 404	-27 749	60 977
Ekerepol OÜ	0				0
Hipodroomi Development OÜ	0	1 250			1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	75 322	1 250	60 048	-26 499	110 121

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Hipodroomi Development OÜ	50	23.11.2016	1 250

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud emaettevõtjalt	196 200	196 200			10	EUR	31.12.2017
Laenud teistelt seotud osapooltelt	72 300	72 300			10	EUR	31.12.2017
Muud laenud	80 000	80 000			10	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	348 500	348 500					
Pikaajalised laenud							
Laenud emaettevõtjalt	1 625 250		1 625 250		10	EUR	31.12.2021
Laenud teistelt seotud osapooltelt	152 000		152 000		10	EUR	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 777 250		1 777 250				
Laenukohustised kokku	2 125 750	348 500	1 777 250				
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud emaettevõtjalt	1 095 800		1 095 800				
Laenud teistelt seotud osapooltelt	339 300		339 300				
Pikaajalised laenud kokku	1 435 100		1 435 100				
Laenukohustised kokku	1 435 100		1 435 100				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	5 197	5 197	
Võlad töövõtjatele	506	506	
Maksuvõlad	294	294	
Muud võlad	270 977	186 810	84 167
Intressivõlad	185 503	185 503	
Muud viitvõlad	85 474	1 307	84 167
Saadud ettemaksed	4 167	4 167	
Tulevaste perioodide tulud	4 167	4 167	
Kokku võlad ja ettemaksed	281 141	196 974	84 167

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	88	88	
Võlad töövõtjatele	504	504	
Maksuvõlad	297	297	
Muud võlad	266 016	39 015	227 001
Intressivõlad	38 061	38 061	
Muud viitvõlad	227 955	954	227 001
Kokku võlad ja ettemaksed	266 905	39 904	227 001

Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2016
Kulureserv	323 293	323 293
Kokku eraldised	323 293	323 293

Ettevõtte on moodustanud reservi 2016.a.tehingutega seotud esitamata kulude osas.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	163 497	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	40 874	0
Kokku tingimuslikud kohustised	204 371	0

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital koosneb 2 osast, nimiväärtustega 2000 EUR ja 1000 EUR.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	04.03.2015 - 31.12.2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 825 296	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 825 296	0
Kokku müügitulu	1 825 296	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	1 825 296	0
Kokku müügitulu	1 825 296	0

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 002
Nõuete realiseerimisest tekkinud kasum	369 698
Kokku muud äritulud	370 700

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	04.03.2015 - 31.12.2015
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	1 117 869	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 930	0
Kulud eraldiste moodustamiseks	123 293	0
Alltöövõtjate teenused	386 982	0
Muud ostetud teenused	1 163	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 635 237	0

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	04.03.2015 - 31.12.2015
Palgakulu	13 473	6 005
Sotsiaalmaksud	4 446	1 982
Kokku tööjõukulud	17 919	7 987
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	04.03.2015 - 31.12.2015
Kahjum põhivara mahakandmisest	852	0
Kulud eraldiste moodustamiseks	200 000	0
Kokku muud ärikulud	200 852	0

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Mapri Ehitus OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		1 984 994		1 125 901
Tütarettevõtjad	538 778			
Sidusettevõtjad	2 055 963		1 344 300	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		241 534		347 261

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja				
Mapri Ehitus OÜ			1 785 380	1 059 730
Tütarettevõtjad				
Vilmsi Kodu OÜ	573 760	65 760		
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtjad	763 114	170 479		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Cogo Invest OÜ			140 000	30 000
Reigo Randmets			114 000	114 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Varavalvur OÜ			40 000	265 000

04.03.2015 - 31.12.2015	Antud laenud	Saadud laenud
Emaettevõtja		
Mapri Ehitus OÜ		1 095 800
Sidusettevõtjad		
Sidusettevõtjad	1 288 500	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Cogo Invest OÜ		114 300
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Varavalvur OÜ		225 000

Ostud ja müügid

	2016		04.03.2015 - 31.12.2015
	Ostud	Müügid	Ostud
Emaettevõtja	19 217		0
Tütarettevõtjad		1 150 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 726		27 759

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	04.03.2015 - 31.12.2015
Arvestatud tasu	13 473	6 005

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.05.0017

Reterra Estate OÜ (registrikood: 12809907) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIGO RANDMETS	Juhatuse liige	12.05.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Reterra Estate OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Reterra Estate OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, 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 17.

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 olulistest 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 nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Reterra Estate OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raul Randväli

Vandeaudiitori number 467

CAPELLA CONSULTING OSAÜHING

Audiitorettevõtja tegevusloa number 267

Pirni tn 12, Tallinn, Harju maakond, 10617

12.05.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Reterra Estate OÜ (registrikood: 12809907) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL RANDVÄLI	Vandeaudiitor	12.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-54 193
Aruandeaasta kasum (kahjum)	258 564
Kokku	204 371
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	204 371
Kokku	204 371

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-54 193
Aruandeaasta kasum (kahjum)	258 564
Kokku	204 371
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	204 371
Kokku	204 371

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1825296	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5040447
E-posti aadress	info@reterra.ee