

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Reterra Estate OÜ

registrikood: 12809907

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Laenukohustised	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Eraldised	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Reterra Estate OÜ on kinnisvara arenduse, investeerimise ja haldamisega tegelev ettevõtte. Peamised investeeringud on suunatud ärikinnisvara arendamisele ning hoidmisele, milledest suurim rõhk on büroopindadel.

Lisaks tegeleb ettevõtte ka elukondliku kinnisvara arenduse ja müügiga. Sinna kuuluvad nii korterite, ridamajade kui ka elamumaade arendused.

2017. aastal saavutas ettevõtte püstitatud eesmärgid ning lisandusid uued investeerimisprojektid. 2017 müügituluks kujunes 204 tuhat eurot. Enamuse müügitulust moodustas kinnistute müük. Puhaskasumiks kujunes 93 tuhat eurot.

2017. aasta peamised tegevused:

- EKEREPOL OÜ, WoHo kvartali (Mustamäe tee 3) arendamine koostöös partneritega, Telia ärimaja ning parkimismaja valmimine, ning 2 etapi äri ja kortermaja ehitamise alustamine;
- Tiskre Ärimaja OÜ, Tiskre ringil asuv ärimaja omamine ja haldamine;
- Lucca SPV OÜ, Tabasalus asuva uue ärimaja projekteerimine;
- Pähkli Kodu OÜ, Tabasalus asuvate ridamajade ehitus ning müügitegevus;
- Vilmsi Kodu OÜ, Tallinnas Vilmsi tänaval asuv kortermaja ehitus;
- Mustika Villad, Viimsi vallas 16 eksklusiivse eramu kinnistu müük ja projekti lõpetamine;
- Hipodroomi Development OÜ, Tallinnas Paldiski maanteel Hipodroomi ala arendamine koostöös partneritega;
- Luminakodud OÜ, Tartus Ida tänaval 3 kortermaja arendamine ja müük;
- Jahu 4 OÜ, SP 13 OÜ – Tallinnas Kalasadama piirkonnas kahest büroomajast koosneva hoonete kompleksi projekteerimine;
- Tööstuse 54 OÜ, Tallinnas Kalamajas detailplaneeringu menetlemine;
- Tabasalu Keskus OÜ, Tabasalu kaubandus- ja teeninduskeskuse projekteerimine;

2018.a. jätkatakse olemasolevate investeeringute haldamist. Lisaks jätkame tööd uute investeerimis- ning arendusprojektide leidmisega.

Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest, kellele maksti juhatuse liikme tasu 2017.a. kokku summas 10 tuhat eurot (2016.a. 13 tuhat eurot).

Lisaks juhatuse liikmele on ettevõttel 31.12.17 seisuga veel 1 töötaja. Töötasud kokku 2017.a. olid 46 tuhat eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 123	50 794	
Nõuded ja ettemaksed	1 162 017	715 888	2
Varud	0	176 976	
Kokku käibevarad	1 169 140	943 658	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	90 387	112 621	
Nõuded ja ettemaksed	2 881 450	1 881 135	2
Materiaalsed põhivarad	1 544	141	
Kokku põhivarad	2 973 381	1 993 897	
Kokku varad	4 142 521	2 937 555	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	604 333	348 500	5
Võlad ja ettemaksed	301 627	196 974	6
Eraldised	200 000	323 293	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 105 960	868 767	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 653 050	1 777 250	5
Võlad ja ettemaksed	83 167	84 167	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 736 217	1 861 417	
Kokku kohustised	3 842 177	2 730 184	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	204 371	-54 193	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 973	258 564	
Kokku omakapital	300 344	207 371	
Kokku kohustised ja omakapital	4 142 521	2 937 555	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	240 083	1 825 296	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-191 041	-1 635 237	12
Brutokasum (-kahjum)	49 042	190 059	
Turustuskulud	-4 144	-14 156	
Üldhalduskulud	-117 893	-73 278	
Muud äritulud	217 500	370 700	11
Muud ärikulud	0	-200 852	
Ärikasum (kahjum)	144 505	272 473	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-29 424	33 548	
Intressitulud	279 546	149 810	
Intressikulud	-301 494	-197 107	
Muud finantstulud ja -kulud	-160	-160	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	92 973	258 564	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 973	258 564	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	144 505	272 473
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	938	1 133
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	852
Muud korrigeerimised	-123 293	323 293
Kokku korrigeerimised	-122 355	325 278
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 648	2 484
Varude muutus	176 976	46 962
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	12 835	9 629
Kokku rahavood äritegevusest	201 313	656 826
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-2 340	-708
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 000	-2 500
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-5 190	-1 250
Antud laenud	-3 265 145	-1 336 878
Antud laenude tagasimaksed	1 909 067	236 239
Laekunud intressid	199 827	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 165 781	-1 105 095
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 482 133	2 320 380
Saadud laenude tagasimaksed	-1 350 500	-1 629 730
Makstud intressid	-209 676	-49 665
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 160	-142 990
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	920 797	497 995
Kokku rahavood	-43 671	49 726
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	50 794	1 068
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-43 671	49 726
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 123	50 794

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		92 973	92 973
31.12.2017	3 000	297 344	300 344

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Reterra Estate OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Reterra Estate OÜ on raamatupidamise seaduse kohaselt vabastatud konsolideeritud aastaaruande koostamisest, kuna tema osadest enamus kuulub Eestis registreeritud konsolideerivale üksusele, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande.

Konsolideeriva üksuse ärinimi on Mapri OÜ, reg.nr. 14056211, registrisse kantud asukoht Valga maakond, Otepää vald, Tõutsi küla, Joosti, 67303

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

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle teisel ettevõtjal on valitsev mõju. Tütarettevõtja loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Emaettevõtja konsolideerimata aruandes kajastatakse tütarettevõtjaid soetusmaksumuse meetodil.

Sidusettevõtja on ettevõtja, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investorit tütarettevõtja. Investeering sidusettevõtjasse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Emaettevõtja konsolideerimata aruandes kajastatakse sidusettevõtjaid kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investorit osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis, omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooni ja võimalike allahindlustega, omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, 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 valmidusse 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 maksmisele 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)

	31.12.2017	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	4 033 035	1 151 585	2 881 450
Laenunõuded	3 745 213	863 763	2 881 450
Intressinõuded	285 325	285 325	
Viitlaekumised	2 497	2 497	
Ettemaksed	10 432	10 432	
Tulevaste perioodide kulud	10 432	10 432	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 043 467	1 162 017	2 881 450

	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

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
14061422	Vilmsi Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14183004	Luminakodud OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	31.12.2017
Vilmsi Kodu OÜ	2 500		2 500
Luminakodud OÜ		2 000	2 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 000	4 500

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Luminakodud OÜ	67	11.01.2017	2 000

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12849396	Lucca SPV OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12849309	Tiskre Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
1254893	Pähkli Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12856215	Ekerepol OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	19	19
14157136	Hipodroomi Development OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
14286537	SP 13 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
14286589	Jahu 4 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
14340142	Ilmapiiri OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
14371579	Tööstuse 54	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
14377122	Tabasalu Keskus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2017
Lucca SPV	0		972	1 250	2 222
Tiskre Ärimaja OÜ	47 894		21 940		69 834
Pähkli Kodu OÜ	60 977		-24 221	-27 749	9 007
Ekerepol OÜ	0				0
Hipodroomi Development OÜ	1 250			-271	979
SP 13 OÜ	0	1 345		-1 345	0
Jahu 4 OÜ	0	1 345			1 345
Ilmapiiri OÜ	0			0	0
Tööstuse 54 OÜ	0	1 250			1 250
Tabasalu Keskus OÜ	0	1 250			1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	110 121	5 190	-1 309	-28 115	85 887

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
SP 13 OÜ	50	30.06.2017	1 345
Jahu 4 OÜ	50	03.07.2017	1 345
Ilmapiiri OÜ	50	26.09.2017	0
Tööstuse 54 OÜ	50	15.11.2017	1 250
Tabasalu Keskus OÜ	50	23.11.2017	1 250

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud emaettevõtjalt	464 333	464 333			10%	EUR	31.12.18
Laenud teistelt seotud osapooltelt	60 000	60 000			10%	EUR	31.12.18
Muud laenud	80 000	80 000			10%	EUR	31.12.18
Lühiajalised laenud kokku	604 333	604 333					
Pikaajalised laenud							
Laenud emaettevõtjalt	2 451 050		2 451 050		6,5% - 10%	EUR	erinev
Laenud teistelt seotud osapooltelt	202 000		202 000		6,5% - 10%	EUR	erinev
Pikaajalised laenud kokku	2 653 050		2 653 050				
Laenukohustised kokku	3 257 383	604 333	2 653 050				
	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				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	4 086	4 086	
Võlad töövõtjatele	2 244	2 244	
Maksuvõlad	14 292	14 292	
Muud võlad	364 172	281 005	83 167
Intressivõlad	277 321	277 321	
Muud viitvõlad	86 851	3 684	83 167
Kokku võlad ja ettemaksed	384 794	301 627	83 167

	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

Lisa 7 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2015	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2016
Kulureserv		323 293		323 293
Kokku eraldised		323 293		323 293

	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2017
Kulureserv	323 293		-123 293	200 000
Kokku eraldised	323 293		-123 293	200 000

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

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	237 731	163 497
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	59 433	40 874
Kokku tingimuslikud kohustised	297 164	204 371

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital koosneb 2 osast, nimiväärtustega 2000 EUR ja 1000 EUR.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	240 083	1 825 296
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	240 083	1 825 296
Kokku müügitulu	240 083	1 825 296
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	240 083	1 825 296
Kokku müügitulu	240 083	1 825 296

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	217 500	1 002
Nõuete realiseerimisest tekkinud kasum	0	369 698
Kokku muud äritulud	217 500	370 700

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	1 117 869
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 474	5 930
Kulud eraldiste moodustamiseks	0	123 293
Alltöövõtjate teenused	175 919	386 982
Muud ostetud teenused	3 556	1 163
Juriidilised teenused	9 092	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	191 041	1 635 237

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	34 520	13 473
Sotsiaalmaksud	11 608	4 446
Kokku tööjõukulud	46 128	17 919
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Mapri Ehitus OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Mapri OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		3 153 788		1 984 994
Tütarettevõtjad	955 631		538 778	
Sidusettevõtjad	3 074 908		2 055 963	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		288 070		241 534

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja				
Mapri Ehitus OÜ			1 817 133	723 200
Tütarettevõtjad				
Tütarettevõtjad	510 763	155 000		
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtjad	2 139 382	1 139 067		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Cogo Invest OÜ			50 000	12 300
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Varavalvur OÜ			615 000	615 000

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja				
Mapri Ehitus OÜ			1 785 380	1 059 730
Tütarettevõtjad				
Tütarettevõtjad	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

Ostud ja müügid

	2017	2016	
	Ostud	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	19 402	19 217	
Tütarettevõtjad			1 150 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 731	17 726	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016

Arvestatud tasu	9 576	13 473
-----------------	-------	--------

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.07.2018

Reterra Estate OÜ (registrikood: 12809907) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIGO RANDMETS	Juhatuse liige	07.08.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Reterra Estate OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Reterra Estate OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, 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. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Reterra Estate OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raul Randväli

Vandeaudiitori number 467

CAPELLA CONSULTING OSAÜHING

Audiitorettevõtja tegevusloa number 267

Pirni tn 12, Tallinn, Harju maakond, 10617

08.08.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Reterra Estate OÜ (registrikood: 12809907) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL RANDVÄLI	Vandeaudiitor	08.08.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	204 371
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 973
Kokku	297 344
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	297 344
Kokku	297 344

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	204 371
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 973
Kokku	297 344
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	297 344
Kokku	297 344

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	240083	100.00%	Jah

Sidevahendid

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