

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Reterra Estate OÜ

registrikood: 12809907

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11412

telefon: +372 6001004

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 Eraldised	14
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 11 Tööjõukulud	15
Lisa 12 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Reterra Estate OÜ on kodumaisel kapitalil põhinev kinnisvara arenduse, investeerimise ja haldamisega tegelev ettevõtte. Kiirelt kasvava firma peamised investeeringud on suunatud ärikinnisvara ja elukondliku kinnisvara arendusprojektidele Tallinnas ning Tartus. Ettevõtte eesmärgiks on pakkuda arendusi, mis on kvaliteetsed ning kasutajate poolt pikaajaliselt kõrgelt hinnatud.

Ärikinnisvaras on suurem rõhuasetus büroopindadel, kuid järjest enam suureneb kaubandus- ning teeninduspindade osakaal. Elamuarendusobjektides on rõhuasetus kortermajadel, mille puhul keskendutakse väga headele arhitektuurilahendustele kaasates vaid tipparhitektuurbüroosid ning sobiva hinna ja kvaliteedi suhte loomisele, millel on tugev turuväärtus ja ostjate huvi. Pidevalt otsitakse ettevõtte portfelli uusi innovatiivseid arendusprojekte ning perspektiivikaid investeringuobjekte, mis tagavad stabiilise ja tulemusliku rahavoo.

2018. aasta oli Reterra Estate OÜ jaoks kasumlik majandusaasta. Ettevõttel õnnestus pea täieulatuslikult ellu viia antud aastaks püstitatud strateegilised eesmärgid ning laiendada investeerimistegevusi. 2018.aastal laienedi esmakordselt välisurule – Lätti.

ÄRIKINNISVARA

Olulisemad 2018. aasta tegevused ärikinnisvara suunal:

Ekerepol OÜ, algas Mustamäe tee 3 paikneva WoHo kvartali arendamise teine etapp, teise kõrghoone suurrentnikuks sai iduettevõtte Pipedrive. Lisarentnikeks tulid Valge Klaar ja restoran Fredo.

Tiskre Ärimaja OÜ, jätkati Tiskre ringil asuva ärimaja omamist ja selles asuvate büroopindade haldamist. Opereeriti ligi 0 vakantsusega.

Lucca SPV OÜ, jätkus Tabasalu asuva uue ärimaja projekteerimine;

Jahu 4 OÜ, SP 13 OÜ, toimus Tallinnas Kalasadama piirkonnas kahest büroomajast koosneva hoonete kompleksi projekteerimine ning ehituse ettevalmistus, sõlmiti leping büroohoonekompleksi rajamiseks.

Tabasalu Keskus OÜ, jätkus Tabasalu kaubandus- ja teeninduskeskuse projekteerimine;

ELUKONDLIK KINNISVARA

Olulisemad 2018. aasta tegevused elukondliku kinnisvara suunal:

Raadiomõisakodu OÜ, toimus Tartus Eesti Rahva Muuseumi kõrval Raadiraja tänaval asuva 8-sast majast koosneva elukondliku elamukompleksi projekteerimine ning müügi ja -turundustegevuste käivitamine.

Luminakodud OÜ, Tartus Ida tänaval asuva kortermaja arendamine, ehitus ja müügi- ning turundustegevused. Kokku arendati 48 korterit, milledest suur osa sai ka müüdud samal aastal.

Ekerepol OÜ, algas Mustamäe tee 3 paikneva WoHo kvartali arendamise teine etapp, toimus teise kõrghoone elupindade turundus- ja müügitegevus. Kokku on arenduses 49 eksklusiivset korterit.

Vilmsi Kodu OÜ, lõpetati Tallinnas Vilmsi 7 tänaval asuv 8-korteriga muinsuskaitse alla asuva maja restaureerimine ning alustati müügiga;

Hipodroomi Development OÜ, jätkus Tallinnas Paldiski maanteel asuva Hipodroomi ala arendusetapi ettevalmistamine;

Tööstuse 54 OÜ, jätkus Tallinnas Kalamajas detailplaneeringu menetlemine;

VÄLISTURUD

2018. aastal otsustati esmakordselt sisenda välisurule. Soetati kaks kinnistut Riias ja alustati elu- ja ärihoonete projekteerimisega.

2019.a. jätkab Reterra Estate olemasolevate arendusprojektide arendamist ja olemasolevat investeringute haldamist ning juhtimist. Lisaks toimuvad aktiivsed tegevused uute sobivate investeerimis- ning arendusprojektide leidmiseks.

Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest, kellele maksti juhatusel liikme tasu 2018.a. kokku summas 10 tuhat eurot (2017.a. 10 tuhat eurot). Lisaks juhatusel liikmele on ettevõttel 31.12.2018 seisuga veel 3 töötajat. Töötasud kokku 2018.a. olid 57 tuhat eurot (2017.a. 46 tuhat eurot).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	91 927	7 123	
Nõuded ja ettemaksed	2 319 949	1 162 017	2
Kokku käibevarad	2 411 876	1 169 140	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	304 773	90 387	3,4
Nõuded ja ettemaksed	2 707 050	2 881 450	2
Materiaalsed põhivarad	4 270	1 544	
Kokku põhivarad	3 016 093	2 973 381	
Kokku varad	5 427 969	4 142 521	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	807 500	604 333	5
Võlad ja ettemaksed	450 416	301 627	
Eraldised	200 000	200 000	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 457 916	1 105 960	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 237 350	2 653 050	5
Võlad ja ettemaksed	81 267	83 167	
Kokku pikaajalised kohustised	3 318 617	2 736 217	
Kokku kohustised	4 776 533	3 842 177	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	297 344	204 371	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	351 092	92 973	
Kokku omakapital	651 436	300 344	
Kokku kohustised ja omakapital	5 427 969	4 142 521	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	353 491	240 083	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-27 165	-191 041	10
Brutokasum (-kahjum)	326 326	49 042	
Turustuskulud	-16 071	-4 144	
Üldhalduskulud	-168 665	-117 893	
Muud äritulud	0	217 500	
Äri kasum (kahjum)	141 590	144 505	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	141 485	-29 424	4
Intressitulud	314 360	279 546	
Intressikulud	-246 343	-301 494	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-160	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	351 092	92 973	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	351 092	92 973	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	141 590	144 505
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 538	938
Muud korrigeerimised	0	-123 293
Kokku korrigeerimised	2 538	-122 355
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-213 459	-10 648
Varude muutus	0	176 976
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 808	12 835
Kokku rahavood äritegevusest	-67 523	201 313
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-5 264	-2 340
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 500	-2 000
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-71 400	-5 190
Antud laenud	-1 663 547	-3 265 145
Antud laenude tagasimaksed	953 103	1 909 067
Laekunud intressid	254 730	199 827
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-533 878	-1 165 781
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 573 800	2 482 133
Saadud laenude tagasimaksed	-786 333	-1 350 500
Makstud intressid	-99 362	-209 676
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 900	-1 160
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	686 205	920 797
Kokku rahavood	84 804	-43 671
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 123	50 794
Raha ja raha ekvivalentide muutus	84 804	-43 671
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	91 927	7 123

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	3 000	204 371	207 371
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	92 973	92 973
31.12.2017	3 000	297 344	300 344
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	351 092	351 092
31.12.2018	3 000	648 436	651 436

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Reterra Estate OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2018. 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 nüüdsväärtuseni. 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 tavapärasest 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 remondikuludid 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)

	31.12.2018	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	210 669	210 669	0
Ostjatelt laekumata arved	210 669	210 669	0
Muud nõuded	4 815 898	2 108 848	2 707 050
Laenunõuded	4 455 656	1 748 606	2 707 050
Intressinõuded	344 956	344 956	0
Viitlaekumised	15 286	15 286	0
Ettemaksed	432	432	0
Tulevaste perioodide kulud	432	432	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 026 999	2 319 949	2 707 050
	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	0
Viitlaekumised	2 497	2 497	0
Ettemaksed	10 432	10 432	0
Tulevaste perioodide kulud	10 432	10 432	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 043 467	1 162 017	2 881 450

Lisa 3 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
14061422	Vilmsi Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14183004	Luminakodud OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	67	67
14502538	Raadimõisakodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	60

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	31.12.2018
Vilmsi Kodu OÜ	2 500	0	2 500
Luminakodud OÜ	2 000	0	2 000
Raadimõisakodu	0	1 500	1 500
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 500	1 500	6 000

Omandatud osalused:			
Tütaretevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Raadimõisakodu OÜ	60	06.06.2018	1 500

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12849396	Lucca SPV OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12849309	Tiskre Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12542893	Pähkli Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	0
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 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
14377122	Tabasalu Keskus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
40203032265	Bauskas SIA	Läti	Kinnisvaraarendus	0	50
40203176595	Grostonas 9 SIA	Läti	Kinnisvaraarendus	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Lucca SPV OÜ	2 222	0	0	-2 222	0
Tiskre Ärimaja OÜ	69 834	0	0	30 980	100 814
Pähkli Kodu OÜ	9 007	0	-9 007	0	0
Ekerepol OÜ	0	0	0	125 838	125 838
Hipodroomi Development OÜ	979	0	0	-259	720
SP 13 OÜ	0	0	0	0	0
Jahu 4 OÜ	1 345	0	0	-1 345	0
Ilmapiiri OÜ	0	0	0	0	0
Tööstuse 54 OÜ	1 250	0	0	-1 250	0
Tabasalu Keskus OÜ	1 250	0	0	-1 250	0
Bauskas SIA	0	70 000	0	0	70 000
Grostonas 9 SIA	0	1 400	0	0	1 400
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	85 887	71 400	-9 007	150 492	298 772

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Bauskas SIA	50	03.07.2018	70 000
Grostonas 9 SIA	50	22.10.2018	1 400

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Pähkli Kodu OÜ	50	1	-9 007

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	677 000	677 000			9-10%	EUR	erinev
Laenud teistelt seotud osapooltelt	95 000	95 000			6,5%-10%	EUR	31.12.2019
Muud laenud	35 500	35 500			10%	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	807 500	807 500					
Pikaajalised laenud							
Laenud teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	3 015 350	0	3 015 350	0	6,5%-10%	EUR	erinev
Laenud teistelt seotud osapooltelt	222 000	0	222 000	0	10%	EUR	erinev
Pikaajalised laenud kokku	3 237 350	0	3 237 350	0			
Laenukohustised kokku	4 044 850	807 500	3 237 350				
	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	0	2 451 050	0	6,5% - 10%	EUR	erinev
Laenud teistelt seotud osapooltelt	202 000	0	202 000	0	6,5% - 10%	EUR	erinev
Pikaajalised laenud kokku	2 653 050	0	2 653 050	0			
Laenukohustised kokku	3 257 383	604 333	2 653 050	0			

Lisa 6 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2016	Kasutamine	31.12.2017
Kulureserv	323 293	-123 293	200 000
Kokku eraldised	323 293	-123 293	200 000
	31.12.2017	Kasutamine	31.12.2018
Kulureserv	200 000	0	200 000
Kokku eraldised	200 000	0	200 000

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

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	418 078	237 731
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	104 520	59 433
Kokku tingimuslikud kohustised	522 598	297 164

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	353 491	240 083
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	353 491	240 083
Kokku müügitulu	353 491	240 083
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	0	240 083
Projektijuhtimisteenus	341 500	0
Raamatupidamisteenus	9 350	0
Büroojuhtimisteenus	2 081	0
Muu müügitulu	560	0
Kokku müügitulu	353 491	240 083

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	2 474
Alltöövõtjate teenused	24 000	175 919
Muud ostetud teenused	2 300	3 556
Juriidilised teenused	0	9 092
Muud	865	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	27 165	191 041

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	42 949	34 520
Sotsiaalmaksud	14 459	11 608
Kokku tööjõukulud	57 408	46 128
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Mapri OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Mapri OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	0	0	3 153 788
Tütarettevõtjad	1 463 259	0	955 631	0
Sidusettevõtjad	2 439 557	0	3 074 908	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	4 062 548	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	366 457	0	288 070

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad				
Tütarettevõtjad	500 147	80 003	0	0
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtjad	273 400	873 100	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Mapri Ehitus OÜ	0	0	1 461 300	684 333
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Cogo Invest OÜ	0	0	105 000	50 000

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja				
Mapri Ehitus OÜ	0	0	1 817 133	723 200
Tütarettevõtjad				
Tütarettevõtjad	510 763	155 000	0	0
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtjad	2 139 382	1 139 067	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Cogo Invest OÜ	0	0	50 000	12 300
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Varavalvur OÜ	0	0	615 000	615 000

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	0	19 402
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20 141	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 500	19 731

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	9 734	9 576

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2019

Reterra Estate OÜ (registrikood: 12809907) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIGO RANDMETS	Juhatuse liige	12.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Reterra Estate OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Reterra Estate OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, 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 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 eetikanoodeid.

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 olulistes osades õiglaselt Reterra Estate OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid 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

18.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Reterra Estate OÜ (registrikood: 12809907) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL RANDVÄLI	Vandeaudiitor	18.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	297 344
Aruandeaasta kasum (kahjum)	351 092
Kokku	648 436
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	648 436
Kokku	648 436

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	297 344
Aruandeaasta kasum (kahjum)	351 092
Kokku	648 436
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	648 436
Kokku	648 436

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus	74901	341500	96.61%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6001004
E-posti aadress	info@reterra.ee