



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Reterra Estate OÜ

registrikood: 12809907

tänavatalu nimi, Katusepapi tn 4/2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11412

telefon: +372 6001 004

e-posti aadress: info@reterra.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Laenukohustised	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Eraldised	17
Lisa 11 Sihtfinantseerimine	18
Lisa 12 Osakapital	18
Lisa 13 Müügitulu	18
Lisa 14 Tööjõukulud	19
Lisa 15 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	19
Lisa 16 Seotud osapooled	19
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeaudiitori aruanne	27

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, Tartus ja Riias. 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. Omame tugevat kompetentsi IT, start-up ning telekom ettevõtetele arendusprojektide puhul erilahenduste pakkumises.

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 stabiilse ja tulemusliku rahavoo.

2019. aasta oli Reterra Estate OÜ jaoks kasumlik majandusaasta. Ettevõtte õnnestus pea täieulatuslikult ellu viia antud aastaks püstitatud strateegilised eesmärgid ning laiendada investeerimistegevusi.

ÄRIKINNISVARA

Olulisemad 2019. aasta tegevused ärikinnisvara suunal:

Ekerepol OÜ, lõppes Mustamäe tee 3 paikneva WoHo kvartali arendamise teine etapp, teise kõrghoone suurrentnikuks on iduettevõtte Pipedrive.

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

Lucca SPV OÜ, jätkus Tabasalus asuva uue ärimaja projekteerimine;

Jahu 4 OÜ, SP 13 OÜ, alustati Tallinnas Kalasadama piirkonnas kahest büroomajast koosneva hoonete kompleksi ehitust, millega luuakse 2020. aastaks IT ettevõtte Heathmont Group OÜ töötajatele ca 250 kaasaegset töökohta.

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

ELUKONDLIK KINNISVARA

Olulisemad 2019. aasta tegevused elukondliku kinnisvara suunal:

Raadimõisakodu OÜ, alustati Tartus Eesti Rahva Muuseumi kõrval Raadiraja tänaval asuva 8-sast majast koosneva elukondliku elamukompleksi ehitust ja müüki. Aasta jooksul avati 3 müügietappi ning projekt on olnud väga edukas.

Luminakodud OÜ, lõpetati Tartus Ida tänaval asuva kortermaja arenduse I etapi ehitus-, müügi- ning turundustegevused. Kokku arendati ja müüdi 48 korterit. Aasta lõpus asuti ette valmistama arenduse II etapi projekteerimist ja turundustegevusi.

Ekerepol OÜ, valmis lõplikult Mustamäe tee 3 paikneva WoHo kvartali teine etapp, toimus teise etapi kõrghoone elupindade turundus- ja müügi tegevus. Kokku on arenduses 49 eksklusiivset korterit, millest enamus oli aasta lõpuks müüdud.

Vilmsi Kodu OÜ, toimusid Tallinnas Vilmsi 7 tänaval asuv 8-korteriga muinsuskaitse all asuva maja korterite müügi- ja turundustegevused.

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

Tööstuse 54 OÜ, jätkus Tallinnas Kalamajas detailplaneeringu menetlemine;

VÄLISTURUD

2019. aastal alustati Riias eelneval aastal soetatud kinnistute elu- ja ärihoonete projekteerimisega ning turundustegevuste ettevalmistamisega. Esimesena otsustati lansseerida 2020. aastal Bauskase elamukvartali neljast kortermajast koosnev arendusprojekt.

2020 STRATEEGILISED PLAANID

2020. a. jätkab Reterra Estate aktiivsete ja projekteerimisfaasis olevate arendusprojektide arendamist ja olemasolevate investeeringute haldamist ning juhtimist. Käivitatakse mitmed uued arendusprojektid, nende turundus ning müügi tegevused. Lisaks toimuvad aktiivsed tegevused uute sobivate investeerimis- ning arendusprojektide leidmiseks ettevõtte portfelli nii Eestis kui Lätis.

Reterra Estate OÜ juhatus koosneb ühest liikmest, kellele maksti juhatuselise liikme tasu 2019. a. kokku summas 17 tuhat eurot (2018. a. 10 tuhat eurot). Lisaks juhatuselise liikmele on ettevõtte 31.12.2019 seisuga veel 4 töötajat. Töötasud kokku 2018. a. olid 132 tuhat eurot (2018. a. 57 tuhat eurot).

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	503 905	232 655	
Nõuded ja ettemaksed	903 169	919 816	2
Varud	7 536 025	4 683 231	3
Kokku käibevarad	8 943 099	5 835 702	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	938 992	298 773	4,5
Nõuded ja ettemaksed	3 688 442	2 571 750	2
Kinnisvarainvesteeringud	8 856 891	0	6
Materiaalsed põhivarad	16 804	4 270	
Immateriaalsed põhivarad	1 106 321	0	7
Kokku põhivarad	14 607 450	2 874 793	
Kokku varad	23 550 549	8 710 495	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 145 995	1 785 978	8
Võlad ja ettemaksed	3 282 372	1 005 956	9
Eraldised	200 000	200 000	10
Kokku lühiajalised kohustised	5 628 367	2 991 934	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 633 017	5 479 383	8
Võlad ja ettemaksed	76 267	81 267	9
Sihtfinantseerimine	1 002 602	0	11
Kokku pikaajalised kohustised	17 711 886	5 560 650	
Kokku kohustised	23 340 253	8 552 584	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	204 102	135 087	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 088	69 016	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	426 190	207 103	
Vähemusosalus	-215 894	-49 192	
Kokku omakapital	210 296	157 911	
Kokku kohustised ja omakapital	23 550 549	8 710 495	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	4 071 601	1 387 254	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 350 709	-1 120 918	
Brutokasum (-kahjum)	720 892	266 336	
Turustuskulud	-152 036	-45 910	
Üldhalduskulud	-555 461	-200 001	
Muud ärikulud	-1 049	-152	
Äriksus (kahjum)	12 346	20 273	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	638 969	141 485	15
Intressitulud	384 213	188 964	
Intressikulud	-988 528	-318 935	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	47 000	31 787	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 000	31 787	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	219 088	69 016	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-172 088	-37 229	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	12 346	20 273
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	129 430	2 538
Muud korrigeerimised	0	1 200 000
Kokku korrigeerimised	129 430	1 202 538
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-459 313	-123 935
Varude muutus	-2 852 599	-2 833 590
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 808 508	490 009
Laekunud intressid	193	9
Kokku rahavood äritegevusest	-1 361 435	-1 244 696
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-15 494	-5 264
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-8 460 362	0
Laekumised sihtfinantseerimisest	1 002 602	0
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	45 446	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-625 767	-1 500
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 250	-71 400
Antud laenud	-3 675 461	-1 178 400
Antud laenude tagasimaksed	3 258 770	873 100
Laekunud intressid	277 709	227 299
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-8 193 807	-156 165
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	17 105 501	3 628 841
Saadud laenude tagasimaksed	-6 706 459	-1 820 869
Makstud intressid	-473 093	-179 404
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-99 457	-8 616
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	9 826 492	1 619 952
Kokku rahavood	271 250	219 091
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	232 655	13 564
Raha ja raha ekvivalentide muutus	271 250	219 091
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	503 905	232 655

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2017	3 000	135 087	-11 963	126 124
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	69 016	-37 229	31 787
31.12.2018	3 000	204 103	-49 192	157 911
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	219 087	-172 087	47 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	5 385	5 385
31.12.2019	3 000	423 190	-215 894	210 296

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Reterra Estate OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, 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 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 akumuliseeritud 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 akumulieeritud 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 raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse matersaalsele 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. Kasutusrendi maksed 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 osapoolle.

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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	378 520	378 520	0
Ostjatelt laekumata arved	378 520	378 520	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	173 565	173 565	0
Muud nõuded	4 015 913	327 471	3 688 442
Laenunõuded	3 703 442	15 000	3 688 442
Intressinõuded	271 714	271 714	0
Viitlaekumised	40 757	40 757	0
Ettemaksed	23 613	23 613	0
Muud makstud ettemaksed	23 613	23 613	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 591 611	903 169	3 688 442

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	96 669	96 669	0
Ostjatelt laekumata arved	96 669	96 669	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	26 818	26 818	0
Muud nõuded	3 367 647	795 897	2 571 750
Laenunõuded	3 186 750	615 000	2 571 750
Intressinõuded	165 604	165 604	0
Viitlaekumised	15 293	15 293	0
Ettemaksed	432	432	0
Muud makstud ettemaksed	432	432	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 491 566	919 816	2 571 750

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	6 543 932	4 683 231
Lõpetamata ehitised	6 543 932	4 683 231
Valmistoodang	992 093	0
Müügiootel varud	992 093	0
Kokku varud	7 536 025	4 683 231

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
14061422	Vilmsi Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14183004	Luminakodud OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	67	67
14502538	Raadi mõisakodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	60	60
12518570	Management Mill OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	51
14868357	Räni Äripark OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100
14862805	Luminakodu II OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	31.12.2019
Vilmsi Kodu OÜ	2 500	0	2 500
Luminakodud OÜ	2 000	0	2 000
Raadi mõisakodu OÜ	1 500	0	1 500
Management Mill OÜ	0	1 275	1 275
Räni Äripark OÜ	0	2 500	2 500
Luminakodu II OÜ	0	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	6 000	6 275	12 275

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Management Mill OÜ	51	19.02.2019	1 228 707
Räni Äripark OÜ	100	13.12.2019	2 500
Luminakodu II OÜ	100	05.12.2019	2 500

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12849396	Lucca SPV OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12849309	Tiskre Ärimaja 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 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
14377122	Tabasalu Keskus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
14669333	Erastvere Hooldekodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	50
40203032265	Bauskas SIA	Läti	Kinnisvaraarendus	50	50
40203176595	Grostonas 9 SIA	Läti	Kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Lucca SPV OÜ	0	0	0	0
Tiskre Ärimaja OÜ	100 814	0	91 650	192 464
Ekerepol OÜ	125 838	0	536 826	662 664
Hipodroomi Development OÜ	720	0	9	729
SP 13 OÜ	0	0	0	0
Jahu 4 OÜ	0	0	0	0
Ilmapiiri OÜ	0	0	0	0
Tööstuse 54 OÜ	0	0	0	0
Tabasalu Keskus OÜ	0	0	0	0
Erastvere Hooldekodu OÜ	0	1 250	10 484	11 734
Bauskas SIA	70 000	0	0	70 000
Grostonas 9 SIA	1 400	0	0	1 400
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	298 772	1 250	638 969	938 991

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Erastvere Hooldekodu OÜ	50	26.02.2019	1 250

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	0
Ostud ja parendused	8 856 891
31.12.2019	8 856 891

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	396 530	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	51 605	0

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	
Ostud ja parendused	1 223 363	0	1 223 363
Lisandumised äriühenduste kaudu	7 158	779	7 937
Amortisatsioonikulu	-124 900	-79	-124 979
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 230 521	779	1 231 300
Akumuleeritud kulum	-124 900	-79	-124 979
Jääkmaksumus	1 105 621	700	1 106 321

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	261 877	261 877			3 kuu EURIBOR+4,2%	EUR	31.07.2020
Laenud teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	317 000	317 000			10%	EUR	erinev
Muud laenud	520 551	520 551			10%	EUR	erinev
Laenud teistelt seotud osapooltelt	700 000	700 000			10%	EUR	30.06.2020
Lühiajalised laenud kokku	1 799 428	1 799 428					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	6 815 936	346 567	6 469 369	0	6 kuu EURIBOR + 3,75%	EUR	24.04.2024
Pangalaen	2 535 603	0	2 535 603	0	6 kuu EURIBOR + 5,95%	EUR	10.06.2021
Pangalaen	978 434	0	978 434	0	6 kuu EURIBOR + 5,95%	EUR	08.11.2021
Laenud teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	4 499 611	0	4 499 611	0	10%	EUR	erinev
Laenud teistelt seotud osapooltelt	1 090 000	0	1 090 000	0	10%	EUR	erinev
Muud laenud	1 060 000	0	1 060 000	0	10%	EUR	erinev
Pikaajalised laenud kokku	16 979 584	346 567	16 633 017	0			
Laenukohustised kokku	18 779 012	2 145 995	16 633 017	0			

	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 teiselt seotud osapooltelt	95 000	95 000			6,5%-10%	EUR	31.12.2019
Muud laenud	131 639	131 639			10%	EUR	31.12.2019
Pangalaen	882 339	882 339			3 kuu EURIBOR+4,2%	EUR	31.07.2019
Lühiajalised laenud kokku	1 785 978	1 785 978					
Pikaajalised laenud							
Laenud teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	3 015 350	0	3 015 350	0	6,5%-10%	EUR	erinev
Laenud teiselt seotud osapooltelt	222 000	0	222 000	0	10%	EUR	erinev
Pangalaen	1 182 033	0	1 182 033	0	6 kuu EURIBOR + 5%-5,75%	EUR	erinev
Muud laenud	1 060 000	0	1 060 000	0	10%	EUR	erinev
Pikaajalised laenud kokku	5 479 383	0	5 479 383	0			
Laenukohustised kokku	7 265 361	1 785 978	5 479 383	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	1 200 000	0
Ehitised	13 403 337	0
Kokku	14 603 337	0

Konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete pangalaenude tagatiseks on seatud ühishüpooteegid:

1. Summas 5 112 900 EUR kinnistutele asukohaga Raadiraja 18 ja Raadiraja 20, Tila küla, Tartu vald, Tartu maakond;
2. Summas 4 790 500 EUR kinnistutele asukohaga Raadiraja 22 ja Raadiraja 24, Tila küla, Tartu vald, Tartu maakond;
3. Summas 9 035 000 EUR hoonestusõigusele asukohaga Mõisavahe 34b/34c, Tartu linn;
4. Summas 340 440 eurot korteriomanditele 2-4 ja 7 aadressil Vilmsi 7, Tallinn.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 198 701	1 198 701	0
Võlad töövõtjatele	7 492	7 492	0
Maksuvõlad	4 844	4 844	0
Muud võlad	1 060 334	984 067	76 267
Intressivõlad	857 654	857 654	0
Muud viitvõlad	202 680	126 413	76 267
Saadud ettemaksed	1 087 268	1 087 268	0
Tulevaste perioodide tulud	1 087 268	1 087 268	0
Kokku võlad ja ettemaksed	3 358 639	3 282 372	76 267

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	327 663	327 663	0
Võlad töövõtjatele	5 002	5 002	0
Maksuvõlad	5 925	5 925	0
Muud võlad	686 998	605 731	81 267
Intressivõlad	431 356	431 356	0
Muud viitvõlad	255 642	174 375	81 267
Saadud ettemaksed	61 635	61 635	0
Tulevaste perioodide tulud	61 635	61 635	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 087 223	1 005 956	81 267

Lisa 10 Eraldised (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2019
Kulureserv	200 000	200 000
Kokku eraldised	200 000	200 000

	31.12.2017	31.12.2018
Kulureserv	200 000	200 000
Kokku eraldised	200 000	200 000

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

Lisa 11 Sihtfinantseerimine (eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	Laekunud	31.12.2019
		Kohustised
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks		
Sotsiaalministeeriumi toetus	1 002 602	1 002 602
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	1 002 602	1 002 602
Kokku sihtfinantseerimine	1 002 602	1 002 602

Konsolideerimisgrupi ettevõtte on saanud toetust esmastase tervisekeskuse rajamiseks Euroopa Regionaalarengu Fondist vastavalt Tervisekeskuste kaasajastamise määrusele.

Lisa 12 Osakapital (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 13 Müügitulu (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 071 601	1 387 254
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 071 601	1 387 254
Kokku müügitulu	4 071 601	1 387 254
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	3 678 485	1 159 213
Renditulu	215 936	0
Projektijuhtimisteenus	156 000	220 000
Raamatupidamisteenus	10 100	5 400
Büroojuhtimisteenus	10 916	2 081
Muu tulu	164	560
Kokku müügitulu	4 071 601	1 387 254

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	98 899	42 949
Sotsiaalmaksud	32 637	14 459
Kokku tööjõukulud	131 536	57 408
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2019	2018
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	638 969	141 485
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	638 969	141 485

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Mapri 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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	3 960 155	0	2 539 557	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 003	5 513 347	653	4 062 548
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	489 340	0	306 957
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	749 027	0	0

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Sidusettevõtjad								
Sidusettevõtjad	3 791 078	2 484 387	255 405	0	0	0	10%-12,5%	EUR
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad								
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	3 781 061	3 170 000	166 748	10%	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad								
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	230 000	117 000	28 853	10%	EUR
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad								
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	1 360 000	0	29 750	10%	EUR

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Tütarettevõtjad								
Sidusettevõtjad								
Sidusettevõtjad	273 400	873 100	227 300	0	0	0	10%	EUR
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad								
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	1 461 300	684 333	85 149	10%	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad								
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	105 000	50 000	1 360	10%	EUR

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	0	166 100	0	225 400
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 763	0	16 784	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 945	0	17 500	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	16 758	9 592

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	38 016	91 927
Nõuded ja ettemaksed	1 695 289	2 319 949
Kokku käibevarad	1 733 305	2 411 876
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	955 336	304 773
Nõuded ja ettemaksed	5 032 484	2 707 050
Materiaalsed põhivarad	2 998	4 270
Immateriaalsed põhivarad	1 101 027	0
Kokku põhivarad	7 091 845	3 016 093
Kokku varad	8 825 150	5 427 969
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 047 500	807 500
Võlad ja ettemaksed	853 268	450 416
Eraldised	200 000	200 000
Kokku lühiajalised kohustised	2 100 768	1 457 916
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	5 589 611	3 237 350
Võlad ja ettemaksed	76 267	81 267
Kokku pikaajalised kohustised	5 665 878	3 318 617
Kokku kohustised	7 766 646	4 776 533
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	648 436	297 344
Aruandeaasta kasum (kahjum)	407 068	351 092
Kokku omakapital	1 058 504	651 436
Kokku kohustised ja omakapital	8 825 150	5 427 969

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	286 979	353 491
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	-27 165
Brutokasum (-kahjum)	286 979	326 326
Turustuskulud	-24 927	-16 071
Üldhalduskulud	-443 071	-168 665
Muud ärikulud	-1 012	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-182 031	141 590
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	638 969	141 485
Intressitulud	566 153	314 360
Intressikulud	-616 023	-246 343
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	407 068	351 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)	407 068	351 092

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-182 031	141 590
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	125 650	2 538
Kokku korrigeerimised	125 650	2 538
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-170 367	-213 459
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7 180	1 808
Laekunud intressid	2	0
Kokku rahavood äritegevusest	-219 566	-67 523
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 041	-5 264
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-625 767	-1 500
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 250	-71 400
Antud laenud	-5 232 711	-1 663 547
Antud laenude tagasimaksed	3 857 204	953 103
Laekunud intressid	503 309	254 730
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 501 256	-533 878
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 549 261	1 573 800
Saadud laenude tagasimaksed	-3 657 000	-786 333
Makstud intressid	-225 350	-99 362
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-1 900
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 666 911	686 205
Kokku rahavood	-53 911	84 804
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	91 927	7 123
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-53 911	84 804
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	38 016	91 927

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	3 000	297 344	300 344
Korrigeeritud saldo 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
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-304 772	-304 772
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	298 772	298 772
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	3 000	642 436	645 436
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	3 000	648 436	651 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	407 068	407 068
31.12.2019	3 000	1 055 504	1 058 504
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-955 336	-955 336
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	941 296	941 296
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	3 000	1 041 464	1 044 464

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2020

Reterra Estate OÜ (registrikood: 12809907) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIGO RANDMETS	Juhatuse liige	30.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Reterra Estate OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Reterra Estate OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raul Randväli

Vandeauditori number 467

CAPELLA CONSULTING OSAÜHING

Auditioretevõtja tegevusloa number 267

Pirni tn 12, Tallinn, Harju maakond, 10617

30.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Reterra Estate OÜ (registrikood: 12809907) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL RANDVÄLI	Vandeaudiitor	30.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	204 102
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 088
Kokku	423 190
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	423 190
Kokku	423 190

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	204 102
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 088
Kokku	423 190
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	423 190
Kokku	423 190

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	74901	256000	89.21%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	19900	6.93%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6001004
Mobiiltelefon	+372 5040447
E-posti aadress	info@reterra.ee