

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Reterra Estate OÜ

registrikood: 12809907

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11412

telefon: +372 600 1004

e-posti aadress: info@reterra.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Varud	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	15
Lisa 8 Laenukohustised	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 10 Eraldised	18
Lisa 11 Sihtfinantseerimine	19
Lisa 12 Osakapital	19
Lisa 13 Müügitulu	20
Lisa 14 Tööjõukulud	20
Lisa 15 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	20
Lisa 16 Seotud osapooled	21
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Aruande allkirjad	28
Vandeaudiitori aruanne	29

Tegevusaruanne

Reterra Estate OÜ on kodumaisel kapitalil põhinev kinnisvara arenduse, investeerimise ja haldamisega tegelev ettevõtte. Reterra Estate OÜ-l on aruandeaasta lõpu seisuga 7 tütarettevõtet ja 12 sidusettevõtet. 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 pakumises.

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.

2020 aasta oli Reterra grupi ettevõtete jaoks kasumlik majandusaasta. Õnnestus pea täieulatuslikult ellu viia antud aastaks püstitatud strateegilised eesmärgid ning laiendada investeerimistegevusi.

ÄRIKINNISVARA

Olulisemad 2020. aasta tegevused ärikinnisvara suunal:

Reterra Estate OÜ, alustati Rāni Äripargis uue büroo- ja laohoone projekteerimist ja ehitamist. Hoone ankurrentnikuks on tuntud taristuehitaja Leonhard Weissi ning neile rajati Lõuna-Eesti esindus. Hoone valmis 2020. aasta sügisel ja võeti aktiivselt kohe kasutusse.

Ekerepol OÜ, lõppes Mustamäe tee 3 paikneva WoHo kvartali arendamise teine etapp, teise kõrghoone suurrentnikuks on iduettevõtte Pipedrive ning teiseks ärirentnikuks on Apple volitatud esindaja Valge Klaar. Kvartali esimese kõrghoone rentnik on jätkuvalt telekom ettevõtte Telia.

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

Lucca SPV OÜ, jätkus Tabasalus asuva uue ärimaja projekteerimine;

Jahu 4 OÜ, SP 13 OÜ, lõpetati Tallinnas Kalasadama piirkonnas kahest büroomajast koosneva hoonete kompleksi ehitus, millega loodi IT ettevõtte Heathmont Group OÜ töötajatele ca 250 kaasaegset töökohta.

Tabasalu Keskus OÜ, jätkus Tabasalu kaubandus- ja teeninduskeskuse projekteerimine, toimusid läbirääkimised ankurrentnikega ning valmistati ette Tabasalu Keskuse brändi lansseerimist ning vajalikke turundustegevusi.

ELUKONDLIK KINNISVARA

Olulisemad 2020. aasta tegevused elukondliku kinnisvara suunal:

Raadimõisakodu OÜ, jätkati Tartus Eesti Rahva Muuseumi kõrval Raadiraja tänaval asuva 8-st majast koosneva elukondliku elamukompleksi ehitust ja müüki. Aasta jooksul müüdi neli maja ning avati veel kolme maja müük. Projekt on olnud erakordselt edukas;

Luminakodu II OÜ, alustati Tartus Ladva ja Lehe tänavatel asuva 6-st majast koosneva elukondliku elamukompleksi teise etapi arendusega (93 korterit). Esimesel tegevusaastal toimus elamukompleksi projekteerimine, ehitusloa taotlus ning müügi- ja turundustegevuste planeerimine ning käivitamine. Alustati kahe maja ehitust ja müüki. Projekt on olnud väga edukas;

Ekerepol OÜ, valmis lõplikult Mustamäe tee 3 paikneva WoHo kvartali teine etapp, toimus teise etapi kõrghoone elupindade müügitegevus. 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. Kõik korterid olid aasta lõpuks broneeritud või müüdud;

Hipodroomi Development OÜ, jätkus Tallinnas Paldiski maanteel asuva Hipodroomi ala arendusetapi ettevalmistamine ja projekteerimine. Toimus esmaste turundustegevuste ettevalmistamine ning Hipodroomi brändi ja kaubamärgi väljatötamine;

Tööstuse 54 OÜ, jätkus Tallinnas Kalamajas detailplaneeringu menetlemine.

VÄLISTURUD

2020. aastal alustati Riias üle eelmisel aastal soetatud kinnistute elu- ja ärihoonete projekteerimisega ning turundustegevuste ettevalmistamisega.

Bauskas SIA, otsustati lansseerida Parka Kvartalsi nimeline neljast kortermajast koosnev arendusprojekt Bauskase tänaval. Aruandeaastal alustati ehitus-, turundus- ja müügitegevuste ettevalmistamisega, et alustada 2021. aktiivselt müügi ja ehitusega;

SIA Grostonas 9, jätkusid Grostonas 9 kinnistu projekteerimistegevused.

2021 STRATEEGILISED PLAANID

2021.a. jätkab Reterra Estate aktiivsete ja projekteerimisfaasis olevate arendusprojektide arendamist ja olemasolevate investeeringute haldamist ning juhtimist. Käivitatakse mitmed uued arendusprojektid (eriti Tallinnas), alustatakse nende turunduse ning müügitegevustega. 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 juhatusel liikme tasu 2020.a. kokku summas 19 tuhat eurot (2019.a. 17 tuhat eurot). Lisaks juhatusel liikmele on ettevõttel 31.12.2020 seisuga veel 4 töötajat. Töötasud kokku 2020.a. olid 158 tuhat eurot (2019.a. 132 tuhat eurot).

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	740 480	503 905	
Nõuded ja ettemaksed	748 651	903 169	2
Varud	5 538 101	7 536 025	3
Kokku käibevarad	7 027 232	8 943 099	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 794 748	938 992	4,5
Nõuded ja ettemaksed	3 045 523	3 688 442	2
Kinnisvarainvesteeringud	10 444 208	8 856 891	6
Materiaalsed põhivarad	15 842	16 804	
Immateriaalsed põhivarad	1 079 996	1 106 321	7
Kokku põhivarad	16 380 317	14 607 450	
Kokku varad	23 407 549	23 550 549	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 635 963	2 145 995	8
Võlad ja ettemaksed	2 772 805	3 282 372	9
Eraldised	0	200 000	10
Kokku lühiajalised kohustised	4 408 768	5 628 367	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 569 536	16 633 017	8
Võlad ja ettemaksed	75 767	76 267	9
Sihtfinantseerimine	1 011 737	1 002 602	11
Kokku pikaajalised kohustised	16 657 040	17 711 886	
Kokku kohustised	21 065 808	23 340 253	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	423 190	204 102	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 501 371	219 088	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 927 561	426 190	
Vähemusosalus	414 180	-215 894	
Kokku omakapital	2 341 741	210 296	
Kokku kohustised ja omakapital	23 407 549	23 550 549	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	12 596 933	4 071 601	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-9 563 732	-3 350 709	
Brutokasum (-kahjum)	3 033 201	720 892	
Turustuskulud	-122 181	-152 036	
Üldhalduskulud	-575 757	-555 461	
Muud äritulud	277 529	0	
Muud ärikulud	-22 408	-1 049	
Äri kasum (kahjum)	2 590 384	12 346	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	615 743	638 969	15
Intressitulud	266 830	384 213	
Intressikulud	-1 341 513	-988 528	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 131 444	47 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 131 444	47 000	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 501 371	219 088	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	630 073	-172 088	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 590 384	12 346
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	131 934	129 430
Muud korrigeerimised	-206 539	0
Kokku korrigeerimised	-74 605	129 430
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	277 789	-459 313
Varude muutus	1 998 038	-2 852 599
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-684 130	1 808 508
Laekunud intressid	419	193
Kokku rahavood äritegevusest	4 107 895	-1 361 435
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-5 359	-15 494
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 587 317	-8 460 362
Laekumised sihtfinantseerimisest	62 384	1 002 602
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	-99 981	45 446
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-625 767
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-125	-1 250
Antud laenud	-718 430	-3 675 461
Antud laenude tagasimaksed	1 060 239	3 258 770
Laekunud intressid	152 174	277 709
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 136 415	-8 193 807
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	8 950 501	17 105 501
Saadud laenude tagasimaksed	-10 558 704	-6 706 459
Makstud intressid	-1 060 209	-473 093
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-66 493	-99 457
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 734 905	9 826 492
Kokku rahavood	236 575	271 250
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	503 905	232 655
Raha ja raha ekvivalentide muutus	236 575	271 250
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	740 480	503 905

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 501 371	630 074	2 131 445
31.12.2020	3 000	1 924 561	414 180	2 341 741

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Reterra Estate OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2020. 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 ettemaksed

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 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 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 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 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 1000

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.

Sihtfinantseerimine

Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustusena. Sihtfinantseerimine võetakse arvele saadud või saadava vara õiglases väärtuses. Tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse kasumiaruandes „Muu äritulu“ kirjel.

Sihtfinantseerimine kajastatakse tuluna 20 aasta jooksul.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates 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)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	62 404	62 404	0
Ostjatelt laekumata arved	62 404	62 404	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38 635	38 635	0
Muud nõuded	3 571 822	526 299	3 045 523
Laenunõuded	3 045 523	0	3 045 523
Intressinõuded	410 295	410 295	0
Viitlaekumised	116 004	116 004	0
Ettemaksed	121 313	121 313	0
Muud makstud ettemaksed	121 313	121 313	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 794 174	748 651	3 045 523

	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

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	5 258 073	6 543 932
Lõpetamata ehtis	5 258 073	6 543 932
Valmistoodang	280 028	992 093
Müügiootel varud	280 028	992 093
Kokku varud	5 538 101	7 536 025

Lisa 4 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
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	51	51
14868357	Räni Äripark OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14862805	Luminakodu II OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14157136	HPDRM OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	31.12.2020
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	1 275	0	1 275
Räni Äripark OÜ	2 500	0	2 500
Luminakodu II OÜ	2 500	0	2 500
HPDRM OÜ	1 250	173	1 423
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	13 525	173	13 698

Omandatud osalused			
Tütaretevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
HPDRM OÜ	50	23.09.2020	100 000

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12849396	Lucca SPV OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12849309	Tiskre Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12856215	Ekerepol OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	19	19
14286537	SP 13 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
14286589	Jahu 4 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	30
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	50	50
40203032265	Bauskas SIA	Läti	Kinnisvaraarendus	50	50
40203176595	Grostonas 9 SIA	Läti	Kinnisvaraarendus	50	50
14996598	Wittenhof OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	5	5

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2020
Lucca SPV OÜ	0	0	0	0	0
Tiskre Ärimaja OÜ	192 464	0	36 350	0	228 814
Ekerepol OÜ	662 664	0	288 230	0	950 894
SP 13 OÜ	0	0	2 153	0	2 153
Jahu 4 OÜ	0	0	254 630	0	254 630
Ilmapiiri OÜ	0	0	0	0	0
Tööstuse 54 OÜ	0	0	0	0	0
Tabasalu Keskus OÜ	0	0	0	0	0
Erastvere Hooldekodu OÜ	11 734	0	22 807	0	34 541
Bauskas SIA	70 000	0	31 779	80 600	182 379
Grostonas 9 SIA	1 400	0	-20 188	160 000	141 212
Wittenhof OÜ	0	125	0	0	125
HPDRM	730	0	-18	-712	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	938 992	125	615 743	239 888	1 794 748

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Wittenhof OÜ	5	26.06.2020	125

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	0
Ostud ja parendused	8 856 891
31.12.2019	8 856 891
Ostud ja parendused	1 587 317
31.12.2020	10 444 208

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	785 096	396 530
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	268 808	51 605

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
Ostud ja parendused	99 287	0	99 287
Amortisatsioonikulu	-125 535	-77	-125 612
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 329 808	779	1 330 587
Akumuleeritud kulum	-250 435	-156	-250 591
Jääkmaksumus	1 079 373	623	1 079 996

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	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	189 300	189 300			10%	EUR	31.12.2021
Muud laenud	223 000	223 000			10%	EUR	31.12.2021
Muud laenud	754 051	754 051			10%	EUR	erinev
Lühiajalised laenud kokku	1 166 351	1 166 351					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 150 000	79 560	1 070 440	0	6 kuu EURIBOR + 2,95%	EUR	08.04.2025
Pangalaen	6 726 745	390 052	6 336 693	0	6 kuu EURIBOR + 2,95%	EUR	24.04.2024
Pangalaen	1 544 293	0	1 544 293	0	6 kuu EURIBOR + 6%	EUR	20.05.2022
Pangalaen	196 260	0	196 260	0	6 kuu EURIBOR + 9%	EUR	22.09.2022
Pangalaen	921 214	0	921 214	0	6 kuu EURIBOR + 6%	EUR	22.09.2022
Pangalaen	195 200	0	195 200	0	6 kuu EURIBOR + 9%	EUR	15.12.2022
Pangalaen	28 898	0	28 898	0	6 kuu EURIBOR + 5%	EUR	15.12.2022
Laenud teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	4 102 950	0	4 102 950	0	10%	EUR	erinev
Muud laenud	871 588	0	871 588	0	erinev	EUR	erinev
Muud laenud	302 000	0	302 000	0	10%	EUR	erinev
Pikaajalised laenud kokku	16 039 148	469 612	15 569 536	0			
Laenukohustised kokku	17 205 499	1 635 963	15 569 536	0			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Maa	749 102	1 200 000
Ehitised	13 713 895	13 403 337
Kokku	14 462 997	14 603 337

Konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete pangalaenude tagatiseks on seatud ühishüpoteegid:

1. Summas 2 307 500 EUR kinnistule asukohaga Raadiraja 26, Tila küla, Tartu vald, Tartu maakond;
2. Summas 2 551 384 EUR kinnistule asukohaga Raadiraja 28, Tila küla, Tartu vald, Tartu maakond;
3. Summas 2 537 600 EUR kinnistutele asukohaga Raadiraja 30, Tila küla, Tartu vald, Tartu maakond.
4. Summas 9 035 000 EUR hoonestusõigusele asukohaga Mõisavahe 34b/34c, Tartu linn;
5. Summas 1 495 000 EUR kinnistule asukohaga Kassisilma 8 ja Kassisilma 10, Räni alevik, Kambj vald, Tartumaa.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	603 988	603 988	0
Võlad töövõtjatele	7 225	7 225	0
Maksuvõlad	49 177	49 177	0
Muud võlad	1 245 895	1 170 128	75 767
Intressivõlad	1 031 913	1 031 913	0
Muud viitvõlad	213 982	138 215	75 767
Saadud ettemaksed	942 287	942 287	0
Tulevaste perioodide tulud	942 287	942 287	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 848 572	2 772 805	75 767

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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

Lisa 10 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2019	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2020
Kulureserv	200 000	-200 000	0
Kokku eraldised	200 000	-200 000	0

	31.12.2018	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2019
Kulureserv	200 000	0	200 000
Kokku eraldised	200 000	0	200 000

Lisa 11 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2019
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks				
Sotsiaalministeeriumi toetus	0	1 002 602	0	1 002 602
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	0	1 002 602	0	1 002 602
Kokku sihtfinantseerimine	0	1 002 602	0	1 002 602
	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2020
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks				
Sotsiaalministeeriumi toetus	1 002 602	62 384	53 249	1 011 737
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	1 002 602	62 384	53 249	1 011 737
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Töötukassa	0	9 791	9 791	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	9 791	9 791	0
Kokku sihtfinantseerimine	1 002 602	72 175	63 040	1 011 737

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

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 596 933	4 071 601
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 596 933	4 071 601
Kokku müügitulu	12 596 933	4 071 601
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	11 200 804	3 678 485
Renditulu ja pindade käitus	1 023 053	215 936
Projektijuhtimisteenus	130 000	156 000
Raamatupidamisteenus	9 000	10 100
Büroojuhtimisteenus	10 078	10 916
Sisustuse müük	221 738	0
Muu tulu	2 260	164
Kokku müügitulu	12 596 933	4 071 601

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	118 455	98 899
Sotsiaalmaksud	39 918	33 326
Kokku tööjõukulud	158 373	132 225
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2020	2019
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	615 743	638 969
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	615 743	638 969

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	3 418 388	0	3 960 155	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 105	4 955 890	1 003	5 513 347
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	898 423	0	489 340
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	768 166	0	749 027

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Sidusettevõttjad								
Sidusettevõttjad	714 830	1 060 239	152 174	0	0	0	10-12,5%	EUR
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad								
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	0	0	527 500	1 090 000	248 799	10%	EUR
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad								
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	0	165 000	70 000	36 171	10%	EUR
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	0	300 000	12 000	0	10%	EUR
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad								
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	0	0	700 000	77 417	10%	EUR

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%	EUR
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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	0	139 000	0	166 100
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 943 742	0	13 763	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	21 945	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2020	2019
Arvestatud tasu	18 644	16 758

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	113 685	38 016
Nõuded ja ettemaksed	773 015	1 695 289
Kokku käibevarad	886 700	1 733 305
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 812 516	955 336
Nõuded ja ettemaksed	4 340 215	5 032 484
Kinnisvarainvesteeringud	1 375 145	0
Materiaalsed põhivarad	1 735	2 998
Immateriaalsed põhivarad	1 075 496	1 101 027
Kokku põhivarad	8 605 107	7 091 845
Kokku varad	9 491 807	8 825 150
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	779 860	1 047 500
Võlad ja ettemaksed	922 048	853 268
Eraldised	0	200 000
Kokku lühiajalised kohustised	1 701 908	2 100 768
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	6 135 390	5 589 611
Võlad ja ettemaksed	75 767	76 267
Kokku pikaajalised kohustised	6 211 157	5 665 878
Kokku kohustised	7 913 065	7 766 646
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 055 504	648 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)	520 238	407 068
Kokku omakapital	1 578 742	1 058 504
Kokku kohustised ja omakapital	9 491 807	8 825 150

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	524 252	286 979
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 356	0
Brutokasum (-kahjum)	518 896	286 979
Turustuskulud	-19 238	-24 927
Üldhalduskulud	-477 130	-443 071
Muud äritulud	209 791	0
Muud ärikulud	-314 226	-1 012
Kokku ärikasum (-kahjum)	-81 907	-182 031
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	615 743	638 969
Intressitulud	458 046	566 153
Intressikulud	-471 644	-616 023
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	520 238	407 068
Aruandeaasta kasum (kahjum)	520 238	407 068

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-81 907	-182 031
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	127 232	125 650
Muud korrigeerimised	144 030	0
Kokku korrigeerimised	271 262	125 650
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	99 674	-170 367
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	26 024	7 180
Laekunud intressid	9	2
Kokku rahavood äritegevusest	315 062	-219 566
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 150	-2 041
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 077 145	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-100 000	-625 767
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-125	-1 250
Antud laenud	-1 213 230	-5 232 711
Antud laenude tagasimaksed	1 925 542	3 857 204
Laekunud intressid	377 981	503 309
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-88 127	-1 501 256
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 142 500	5 549 261
Saadud laenude tagasimaksed	-1 902 500	-3 657 000
Makstud intressid	-385 064	-225 350
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-6 202	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-151 266	1 666 911
Kokku rahavood	75 669	-53 911
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	38 016	91 927
Raha ja raha ekvivalentide muutus	75 669	-53 911
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	113 685	38 016

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	3 000	648 436	651 436
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
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	3 000	1 055 504	1 058 504
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	520 238	520 238
31.12.2020	3 000	1 575 742	1 578 742
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-1 812 516	-1 812 516
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	2 356 690	2 356 690
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	3 000	2 119 916	2 122 916

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Reterra Estate OÜ (registrikood: 12809907) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIGO RANDMETS	Juhatuse liige	30.06.2021

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 31.12.2020 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 31.12.2020 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

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 lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. 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 arvamusel 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 märkimisväärsel 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 auditiarvamusel 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/

Katrian Säde

Vandeauditori number 678

Capella Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 281

C. R. Jakobsoni tn 6a-23, Tallinn, Harju maakond, 10128

30.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Reterra Estate OÜ (registrikood: 12809907) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	423 190
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 501 371
Kokku	1 924 561
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 924 561
Kokku	1 924 561

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	423 190
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 501 371
Kokku	1 924 561
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 924 561
Kokku	1 924 561

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus	74901	246600	47.04%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	242938	46.34%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	18000	3.43%	Ei

Sidevahendid

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