

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ

registrikood: 11994943

tänavanimi, maja number: Ahtri tn 9

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6154170

faks: +372 6644061

e-posti aadress: kaja.kirsch@capfield.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeauditiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ on loodud 2010. aastal.

Firmale kuuluvad kinnistud Rae vallas Peetri külas ja Tähesaju tänaval Tallinnas. Alustatud on kinnisvaraarendust, tööd on projekteerimisstaadiumis.

Rae vallaga on sõlmitud leping detailplaneeringu koostamiseks ning vajaliku taristu väljaehitamiseks.

2022. aastal ei olnud firmal ühtegi töölepingulist suhet ning juhatuse liikmeid ei tasustatud.

2022. aastal arengu - ja uurimisväljaminekuid ei tehtud.

2023. aastaks olulisi muudatusi äritegevuses ei ole planeeritud.

2022. aastat iseloomustavad olulisemad finantssuhtarvud on järgmised:

	2022	2021
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,03	0,02
ROA	- 4,24%	- 1,81%
ROE	- 48,53%	- 22,07%

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika on järgmine:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Koguvara rentaablus (ROA) = puhaskasum / koguvara * 100

Omakapitali rentaablus (ROE) = puhaskasum / omakapital * 100

Ayshea Kaur Harvey

Juhatuse liige

David Gordon Summerfield

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	82 786	53 021	
Nõuded ja ettemaksed	148	677	
Kokku käibevarad	82 934	53 698	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 126 785	5 008 967	2
Kokku põhivarad	3 126 785	5 008 967	
Kokku varad	3 209 719	5 062 665	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 944 517	2 187 221	3
Võlad ja ettemaksed	984 996	879 009	4
Kokku lühiajalised kohustised	2 929 513	3 066 230	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 580 245	3
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 580 245	
Kokku kohustised	2 929 513	4 646 475	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	413 190	505 032	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-135 984	-91 842	
Kokku omakapital	280 206	416 190	
Kokku kohustised ja omakapital	3 209 719	5 062 665	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Muud äritulud	30 242	1 031
Mitmesugused tegevuskulud	-28 205	-29 139
Muud ärikulud	-18 215	0
Ärikasum (kahjum)	-16 178	-28 108
Intressitulud	2	1
Intressikulud	-119 808	-63 735
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-135 984	-91 842
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-135 984	-91 842

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamisaruanne on koostatud eurodes ja väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Bilansis kajastatud "Raha" sisaldab pangakontode saldosisid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise ja/või kinnisvara väärtuse kasvu (kaasa arvatud kinnisvara väärtuse kasvu eesmärgil ehitatav kinnisvara) eesmärgil.

Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti.

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis põhinevad kord aastas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel; viimaste tehingute hindadel, mis hõlmavad sarnaseid objekte (korrigeerides erinevuse hinnangut); või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse kasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud“. Õiglasel väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti võõrandamisel või siis, kui kinnisvarainvesteering on püsivalt kasutamisest eemaldatud ning selle võõrandamisest ei eeldata tulevikus majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kasutuselt eemaldamisest või võõrandamisest tulenevad kasumid või kahjumid määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning need kajastatakse kasumiaruandes kasutuselt eemaldamise või võõrandamise perioodil.

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustised

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena. Kõiki finantskohustisi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustiseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksetele on võimalik rakendada maksumäära 14/86. Seda maksumäära rakendatakse dividendi maksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja

kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Ettevõtja tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid osanikega, juhatuse liikmetega, töötajate, nende lähikondsetega ja ettevõtjatega, milles nad omavad olulist osalust.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruande-perioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	1 863 967	1 863 967
Jääkmaksumus	0	1 863 967	1 863 967
31.12.2021			
Soetusmaksumus	0	1 863 967	1 863 967
Jääkmaksumus	0	1 863 967	1 863 967
Müügid	0	-1 863 967	-1 863 967
Ümberliigitamised	3 145 000	0	3 145 000
Muud muutused	-18 215		-18 215
31.12.2022			
Soetusmaksumus	3 126 785	0	3 126 785
Jääkmaksumus	3 126 785	0	3 126 785

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	3 145 000
31.12.2021	3 145 000
Ümberliigitamised	-3 145 000
31.12.2022	0

Kuna varem õiglasest väärtusest kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole aruandeaastal võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuse meetodil kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata (vastavalt RTJ 6 punkt 16).

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud (tagatiseta)	1 944 517	1 944 517			*	EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	1 944 517	1 944 517					
Laenukohustised kokku	1 944 517	1 944 517					
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud (tagatiseta)	2 077 793	2 077 793			*	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	2 077 793	2 077 793					
Pikaajalised laenud							
Hoonestusõigus	1 689 673	109 428	498 960	1 081 285			
Pikaajalised laenud kokku	1 689 673	109 428	498 960	1 081 285			
Laenukohustised kokku	3 767 466	2 187 221	498 960	1 081 285			

* Laenulepingutes kokkulepitud intressimäär on turuintressimäär ning vastavalt sõlmitud lepingutele on selline informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Vaata ka lisa 7.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	172 644	172 644
Muud võlad	812 352	812 352
Intressivõlad	812 352	812 352
Kokku võlad ja ettemaksed	984 996	984 996
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	172 632	172 632
Muud võlad	706 377	706 377
Intressivõlad	706 377	706 377
Kokku võlad ja ettemaksed	879 009	879 009

Vaata ka lisa 7.

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	221 765	330 552
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	55 441	82 638
Kokku tingimuslikud kohustised	277 206	413 190

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Satnam Europe OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 169 110	1 249 076

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	775 407	828 717
Kokku laenukohustised	1 944 517	2 077 793
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	497 658	433 944
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	314 694	272 433
Kokku võlad ja ettemaksed	812 352	706 377

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	488 610	760 466	0	1 249 076	29 469
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	115 485	107 500	222 985	0	5 418
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	325 740	502 977	0	828 717	19 696
Kokku laenukohustised	929 835	1 370 943	222 985	2 077 793	54 583
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 249 076	46 036	126 000	1 169 110	63 714
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	828 717	30 690	84 000	775 407	42 261
Kokku laenukohustised	2 077 793	76 726	210 000	1 944 517	105 975

Vaata ka lisa 3 ja 4.

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

OÜ RevalPro Kinnisvaraarendus (registrikood 11994943) 01.01.2022 – 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Ayshea Kaur Harvey

Juhatuseliige



David Gordon Summerfield

Juhatuseliige

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

OÜ RevalPro Kinnisvaraarendus (registrikood 11994943) 01.01.2022 – 31.12.2022
majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
--------------------	--------------------	--------------------

Ayshea Kaur Harvey	Juhatuseliige	_____
--------------------	---------------	-------

David Gordon Summerfield	Juhatuseliige	
--------------------------	---------------	--

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud kaasneva RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

30. juuni 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ (registrikood: 11994943) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	413 190
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-135 984
Kokku	277 206
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	277 206
Kokku	277 206

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6154170
Faks	+372 6644061
E-posti aadress	kaja.kirsch@capfield.ee