

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Ravestein

registrikood: 10727163

tänavaga nimi, maja number: Kalda tn 7b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11625

telefon: +372 5042423

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Ravestein põhitegevusala on kinnisvara üürileandmine ja haldamine.

Aruandeaasta lõpul kuulus ettevõttele hoonega kinnistu Tallinnas aadressil Kalda 7.

OÜ Ravestein on OÜ Rabatti tütarettevõtte. Osaühingule Rabatti kuulub 100 protsenti OÜ Ravesteini osakapitalist.

2023. aastal jätkus üürileandmine ettevõttele kuuluvas hoones. Olulisi investeeringuid ei tehtud.

2024. aastal äripindade üürileandmist jätkatakse. Tegevuse laiendamist ja suuremaid investeeringuid ei ole plaanitud.

Peamised finantssuhtarvud:	2023	2022
Müügitulu (eur)	289 912	282 201
Puhaskasum (eur)	110 594	149 928
Puhasrentaablus (%)	38,1	53,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,1	0,4
Varade rentaablus (%)	3,6	5,0
Omakapitali rentaablus (%)	7,2	10,6

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (korda) = käibevara / lühiajalised kohustused

Varade rentaablus (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Omakapitali rentaablus (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	37 971	44 854	2
Nõuded ja ettemaksed	174 022	66 831	3
Kokku käibevarad	211 993	111 685	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 848 000	2 848 000	5
Kokku põhivarad	2 848 000	2 848 000	
Kokku varad	3 059 993	2 959 685	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	233 724	244 010	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	233 724	244 010	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 300 000	1 300 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 300 000	1 300 000	
Kokku kohustised	1 533 724	1 544 010	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 412 863	1 262 935	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	110 594	149 928	
Kokku omakapital	1 526 269	1 415 675	
Kokku kohustised ja omakapital	3 059 993	2 959 685	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	289 912	282 201	10
Muud äritulud	2 193	545	
Mitmesugused tegevuskulud	-80 981	-84 115	
Ärikasum (kahjum)	211 124	198 631	
Intressitulud	3 470	2 318	
Intressikulud	-104 000	-51 021	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	110 594	149 928	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	110 594	149 928	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	211 124	198 631	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-107 191	106 352	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-10 286	-5 495	
Laekunud intressid	3 470	2 318	
Kokku rahavood äritegevusest	97 117	301 806	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 300 000	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-1 459 424	
Makstud intressid	-104 000	-51 022	
Makstud dividendid	0	-70 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-11 395	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-104 000	-291 841	
Kokku rahavood	-6 883	9 965	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	44 854	34 889	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 883	9 965	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	37 971	44 854	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 556	256	1 262 935	1 265 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)			149 928	149 928
31.12.2022	2 556	256	1 412 863	1 415 675
Aruandeaasta kasum (kahjum)			110 594	110 594
31.12.2023	2 556	256	1 523 457	1 526 269

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ravestein 2023 aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigi kehtivast Raamatupidamise seadusest ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditest.

Majandustehingud kirjendatakse nende tekkimise momendil nende tegelikus väärtuses. Kasumi väljatoomiseks kasutatakse skeemi

1. Rahavood koostatakse kaudsel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Swedbank AS olevate rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on emaettevõtja Rabatti OÜ asutanud kontsernikonto, mille moodustavad Rabatti OÜ kontserni kuuluvate ettevõtjate pangakontodel olevad rahalised vahendid. Raha ja rahalähendina kajastatakse bilansis arveldusarvete jääke, millest on maha arvestatud kontsernikonto limiit Swedbank AS-s. Arvelduskonto jääki kontsernikonto limiidi ulatuses kajastatakse nõuete ja ettemaksete koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nii lühi- kui ka pikaajalisi nõudeid on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ehk tõenäoliselt laekuvates summates. Iga nõuet on vaadeldud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni võlgniku maksevõime kohta. Laekumiste tõenäosuse hindamine toimub vähemalt üks kord aastas enne aastaaruande koostamist. Kasumiaruandes on ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulud kajastatud real "Mitmesugused tegevuskulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega seotud otseseid kulutusi. Parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu maksumusele, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Bilansis kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse tulumeetodit, mis arvestab tootlust järgmise kalendriaasta rahavoole. Kinnisvara õiglase väärtuse määramine toimub vähemalt üks kord aastas enne aastaaruande koostamist. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes muu äritulu või -kuluna. Õiglase väärtuse hindamist teostas juhatus diskonteeritud rahavoogude meetodi alusel.

Finantskohustised

Nii lühi- kui ka pikaajalisi kohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses ehk maksamisele kuuluvas summas. Laenukohustusi teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate ees kajastatakse lühi- või pikaajaliste kohustustena lepingujärgsete tagastustähtaegade järgi.

Tulud

Müügi- ja intressitulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt, olenemata tasumisajast. Kaubamüügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Tulu teenuse müügist kajastatakse müügituluna teenuse osutamise järel. Kasumiaruandes kajastatakse müügitulu all kõik põhitegevusest saadud kaupade ja teenuste müügitulud. Kommunaalteenuste müügi puhul on saadud tulud ja otsesed kulud kasumiaruandes saldeeritud, kuna elektri, soojuse jms tootmine ei ole ettevõtte põhitegevuseks. Saadud tulude-kulude saldo on kasumiaruandes kajastatud kas müügitulu või mitmesuguste tegevuskulude all.

Maksustamine

Vastavalt Eesti tulumaksuseadusele ei maksustata teenitud kasumit, vaid makstud dividende ning muid kasumi iseloomuga väljamakseid. Makstud dividende maksustatakse tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Dividendide tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Aastal 2018 oli maksumäär 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Alates aastast 2019 kohaldub madalam tulumaksumäär 14/86 netodividendina väljamakstud summalt regulaarselt makstavatele dividendidele, mitteregulaarsetele dividendidele kehtib jätkuvalt maksumäär 20/80. Madalama maksumäära kohaldamisel ei ole oluline, mis aasta kasumi arvelt äriühing dividende maksab. Madalam maksumäär kohaldub kassapõhiselt alates aastast 2019 väljamakstud dividendidele.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse emaettevõtjat ja emaettevõtja omanikku, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid, tegevjuhtkonda, juhatuse liikmeid ja nende lähikondseid ning nendega seotud ettevõtjaid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto pangas	37 971	44 854
Kokku raha	37 971	44 854

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	82 167	82 167
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 349	2 349
Laenunõuded	39 480	39 480
Nõuded emaettevõtte vastu (kontsernikonto)	50 000	50 000
Nõuded emaettevõtte vastu (muud)	26	26
Kokku nõuded ja ettemaksed	174 022	174 022
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	52 282	52 282
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 082	3 082
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	178	178
Laenunõuded	11 280	11 280
Nõuded emaettevõtte vastu	9	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 831	66 831

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 312		0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad				5
Ettemaksukonto jääk	0		178	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		2 312	178	5

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	2 848 000
31.12.2022	2 848 000
31.12.2023	2 848 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	485 315	511 407
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-195 403	-262 773

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Emaettevõtja	1 300 000			1 300 000	EUR	31.12.2032
Pikaajalised laenud kokku	1 300 000			1 300 000		
Laenukohustised kokku	1 300 000			1 300 000		
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Emaettevõte	1 300 000			1 300 000	EUR	31.12.2032
Pikaajalised laenud kokku	1 300 000			1 300 000		
Laenukohustised kokku	1 300 000			1 300 000		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	28 181	28 181
Võlad seotud osapooltele	10 599	10 599
Maksuvõlad	2 312	2 312
Muud võlad	150 000	150 000
Dividendivõlad	150 000	150 000
Saadud ettemaksed	18 213	18 213
Muud saadud ettemaksed	18 213	18 213
Ettevõtte tulumaks väljamaksmata dividendidelt	24 419	24 419
Kokku võlad ja ettemaksed	233 724	233 724
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	40 782	40 782
Võlad seotud osapooltele	10 599	10 599
Maksuvõlad	5	5
Muud võlad	150 000	150 000
Dividendivõlad	150 000	150 000
Saadud ettemaksed	18 205	18 205
Ettevõtte tulumaks välja maksmata dividendidelt	24 419	24 419
Kokku võlad ja ettemaksed	244 010	244 010

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 218 766	1 130 290
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	304 691	282 573
Kokku tingimuslikud kohustised	1 523 457	1 412 863

Tegemist on maksimaalse võimaliku tulumaksukohustusega. Sõltuvalt konkreetsetest asjaoludest võib tegelikult tasumisele kuuluv tulumaks kujuneda väiksemaks.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	289 912	282 201
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	289 912	282 201
Kokku müügitulu	289 912	282 201
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	289 912	282 201
Kokku müügitulu	289 912	282 201

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Rabatti OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	26	9
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 349	3 082
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 375	3 091
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	160 599	160 599
Kokku võlad ja ettemaksed	160 599	160 599

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 300 000	1 300 000
Kokku võlad ja ettemaksed	1 300 000	1 300 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	1 300 000	0	1 300 000	10 827
Kokku laenukohustised	0	1 300 000	0	1 300 000	10 827

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 300 000	0	0	1 300 000	104 000
Kokku laenukohustised	1 300 000	0	0	1 300 000	104 000

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	167	301
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	17 009	22 914
Kokku müüdud	17 176	23 215

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	48 000	48 000
Kokku ostetud	48 000	48 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2022 ja 2023. aastal tasusid ning muid soodustusi ei arvestatud. Nende ennetähtaegsel vabastamisel ei ole kompensatsioone kokku lepitud. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole aruandeaastal tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2024

Osaühing Ravestein (registrikood: 10727163) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART OSTRAT	Juhatuse liige	14.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Ravestein osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Ravestein raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

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

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Osaühing Ravestein finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga..

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

14.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Ravestein (registrikood: 10727163) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	14.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 412 863
Aruandeaasta kasum (kahjum)	110 594
Kokku	1 523 457
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 523 457
Kokku	1 523 457

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 412 863
Aruandeaasta kasum (kahjum)	110 594
Kokku	1 523 457
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 523 457
Kokku	1 523 457

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	289912	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5042423
E-posti aadress	mart.ostrat@rabatti.ee