

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Ravestein

registrikood: 10727163

tänavanimi, 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	9
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 Muud äritulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori 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.

2022. aastal jätkus üürileandmine ettevõttele kuuluvas hoones. Olulisi investeeringuid ei tehtud.

2023. aastal äripindade üürileandmist jätkatakse. Tegevuse laiendamist ja suuremaid investeeringuid ei ole plaanitud.

Peamised finantssuhtarvud:	2022	2021
Müügitulu (eur)	282 201	262 919
Puhaskasum (eur)	149 928	135 667
Puhasrentaablus (%)	53,1	51,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,4	0,5
Varade rentaablus (%)	5	4,4
Omakapitali rentaablus (%)	10,6	10,7

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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	44 854	34 889	2
Nõuded ja ettemaksed	66 831	173 183	3,12
Kokku käibevarad	111 685	208 072	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 848 000	2 848 000	5
Kokku põhivarad	2 848 000	2 848 000	
Kokku varad	2 959 685	3 056 072	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	97 914	6
Võlad ja ettemaksed	244 010	330 901	7,12
Kokku lühiajalised kohustised	244 010	428 815	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 300 000	1 361 510	6,12
Kokku pikaajalised kohustised	1 300 000	1 361 510	
Kokku kohustised	1 544 010	1 790 325	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 262 935	1 127 268	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	149 928	135 667	
Kokku omakapital	1 415 675	1 265 747	
Kokku kohustised ja omakapital	2 959 685	3 056 072	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	282 201	262 919	10
Muud äritulud	545	118 025	11
Mitmesugused tegevuskulud	-84 115	-106 298	
Ärikasum (kahjum)	198 631	274 646	
Intressitulud	2 318	3 671	
Intressikulud	-51 021	-32 336	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-4 500	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	149 928	241 481	
Tulumaks	0	-105 814	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	149 928	135 667	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	198 631	274 646	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-117 700	
Kokku korrigeerimised	0	-117 700	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	106 352	-108 766	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-5 495	31 881	
Laekunud intressid	2 318	3 671	
Kokku rahavood äritegevusest	301 806	83 732	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 300 000	1 775 000	12
Saadud laenude tagasimaksed	-1 459 424	-1 015 576	
Makstud intressid	-51 022	-32 336	
Makstud dividendid	-70 000	-650 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-11 395	-151 454	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-4 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-291 841	-78 866	
Kokku rahavood	9 965	4 866	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	34 889	30 023	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 965	4 866	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	44 854	34 889	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 556	256	1 627 268	1 630 080
Aruandeaasta kasum (kahjum)			135 667	135 667
Väljakuulutatud dividendid			-500 000	-500 000
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ravestein 2022 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

Raha ning rahalähendina kajastatakse raha kassas ja pankades, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite, rahaturufondide osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nii lühi- kui ka pikaajalisi nõudeid on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ehk tõenäoliselt laekuvates summas. 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.

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, soojuste 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto pangas	44 854	34 889
Kokku raha	44 854	34 889

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	52 282	52 282	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 082	3 082	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	178	178	
Laenunõuded	11 280	11 280	
Nõuded emaettevõtte vastu	9	9	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 831	66 831	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	25 832	25 832	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 452	3 452	12
Laenunõuded	33 848	33 848	
Nõuded emaettevõtte vastu	51	51	12
Nõuded emaettevõtte vastu (kontsernikonto)	110 000	110 000	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	173 183	173 183	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		0	26 250
Käibemaks		0	3 541
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		5	7
Ettemaksukonto jääk	178		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	178	5	29 798

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	2 730 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	117 700
31.12.2021	2 848 000
31.12.2022	2 848 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	511 407	400 218
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-262 773	-193 995

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte	1 300 000			1 300 000	kuni 8	EUR	31.12.2032	12
Pikaajalised laenud kokku	1 300 000			1 300 000				
Laenukohustised kokku	1 300 000			1 300 000				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
LHV Pank AS	97 914	97 914			1-5	EUR	31.12.2022	
Lühiajalised laenud kokku	97 914	97 914						
Pikaajalised laenud								
LHV Pank AS	1 361 510		1 361 510		1-5	EUR	06.07.2026	
Pikaajalised laenud kokku	1 361 510		1 361 510					
Laenukohustised kokku	1 459 424	97 914	1 361 510					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	40 782	40 782	
Võlad seotud osapooltele	10 599	10 599	12
Maksuvõlad	5	5	
Muud võlad	150 000	150 000	
Dividendivõlad	150 000	150 000	12
Saadud ettemaksed	18 205	18 205	
Ettevõtte tulumaks välja maksmata dividendidelt	24 419	24 419	
Kokku võlad ja ettemaksed	244 010	244 010	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 084	27 084	
Maksuvõlad	29 798	29 798	
Muud võlad	220 000	220 000	
Dividendivõlad	220 000	220 000	12
Saadud ettemaksed	18 205	18 205	
Ettevõtte tulumaks välja maksmata dividendidelt	35 814	35 814	
Kokku võlad ja ettemaksed	330 901	330 901	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 130 290	1 010 348
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	282 573	252 587
Kokku tingimuslikud kohustised	1 412 863	1 262 935

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

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	282 201	262 919
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	282 201	262 919
Kokku müügitulu	282 201	262 919
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	282 201	262 919
Kokku müügitulu	282 201	262 919

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	117 700
Muu äritulu	545	325
Kokku muud äritulud	545	118 025

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	9	110 051	3
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 082	3 452	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 091	113 503	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	160 599	220 000	7
Kokku võlad ja ettemaksed	160 599	220 000	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 300 000	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	1 300 000	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	700 000	0	700 000	0	15 380	
Kokku laenukohustised	700 000	0	700 000	0	15 380	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	1 300 000	0	1 300 000	10 827	6
Kokku laenukohustised	0	1 300 000	0	1 300 000	10 827	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	301	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 914	14 765
Kokku müüdud	23 215	14 765

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	48 000	48 000
Kokku ostetud	48 000	48 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2021 ja 2022. 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: 21.06.2023

Osaühing Ravestein (registrikood: 10727163) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART OSTRAT	Juhatuse liige	21.06.2023

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 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 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 asjaspepuutuvaid 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 31.12.2022 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

22.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Ravestein (registrikood: 10727163) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	22.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 262 935
Aruandeaasta kasum (kahjum)	149 928
Kokku	1 412 863
Jaotamine	
Kokku	1 412 863

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 262 935
Aruandeaasta kasum (kahjum)	149 928
Kokku	1 412 863
Jaotamine	
Kokku	1 412 863

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	282201	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Rabatti	10049835	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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