

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Ravestein

registrikood: 10727163

tänavanimi, maja number: Kalda tn 7b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11625

telefon: +372 6502344

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	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Intressikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

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.

2021. aastal jätkus üürileandmine ettevõttele kuuluvas hoones. Olulisi investeeringuid ei tehtud.

2022. aastal äripindade üürileandmist jätkatakse. Tegevuse laiendamist ja suuremaid investeeringuid ei ole plaanitud.

Peamised finantssuhtarvud:	2020	2021
Müügitulu (eur)	264 908	262 919
Puhaskasum (eur)	40 101	135 667
Puhasrentaablus (%)	15,1	51,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,2	0,5
Varade rentaablus (%)	1,4	4,4
Omakapitali rentaablus (%)	2,4	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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	34 889	30 023	2
Nõuded ja ettemaksed	173 183	64 417	3,13
Kokku käibevarad	208 072	94 440	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 848 000	2 730 300	5,11
Kokku põhivarad	2 848 000	2 730 300	
Kokku varad	3 056 072	2 824 740	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	97 914	0	6
Võlad ja ettemaksed	330 901	494 660	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	428 815	494 660	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 361 510	700 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 361 510	700 000	
Kokku kohustised	1 790 325	1 194 660	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 127 268	1 587 167	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 667	40 101	
Kokku omakapital	1 265 747	1 630 080	
Kokku kohustised ja omakapital	3 056 072	2 824 740	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	262 919	264 908	10
Muud äritulud	118 025	3 768	11
Mitmesugused tegevuskulud	-106 298	-172 289	
Ärikasum (kahjum)	274 646	96 387	
Intressitulud	3 671	0	
Intressikulud	-32 336	-17 333	13
Muud finantstulud ja -kulud	-4 500	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	241 481	79 054	
Tulumaks	-105 814	-38 953	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 667	40 101	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	274 646	96 387	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-117 700	0	5
Kokku korrigeerimised	-117 700	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-108 766	5 064	
Varude muutus	0	5 710	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	31 881	7 026	
Laekunud intressid	3 671	0	
Kokku rahavood äritegevusest	83 732	114 187	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 775 000	170 000	6
Saadud laenude tagasimaksed	-1 015 576	0	
Makstud intressid	-32 336	-17 333	12
Makstud dividendid	-650 000	-340 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-151 454	-83 837	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-4 500	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-78 866	-271 170	
Kokku rahavood	4 866	-156 983	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	30 023	187 006	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 866	-156 983	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	34 889	30 023	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 556	256	1 787 167	1 789 979
Aruandeaasta kasum (kahjum)			40 101	40 101
Väljakuulutatud dividendid			-200 000	-200 000
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ravestein 2021 aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigis 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 ettemaksud

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.

Madalamat maksumäära 14/86 rakendatakse:

- aastal 2019 ühele kolmandikule aastal 2018 väljamakstud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu;
- aastal 2020 ühele kolmandikule aastatel 2018 ja 2019 väljamakstud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu;
- aastal 2021 kolme eelneva aasta 2018, 2019 ja 2020 keskmiselt väljamakstud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu.

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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskonto pangas	34 889	30 023
Kokku raha	34 889	30 023

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	25 832	25 832
Laenunõuded	33 848	33 848
Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	3 452	3 452
Nõuded emaettevõtte vastu	51	51
Nõuded emaettevõtte vastu (kontsernikonto)	110 000	110 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	173 183	173 183
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 845	15 845
Laenunõuded	46 177	46 177
Ettemaksed	604	604
Tulevaste perioodide kulud	604	604
Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	1 791	1 791
Kokku nõuded ja ettemaksed	64 417	64 417

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	26 250	2 500
Käibemaks	3 541	3 259
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7	1 680
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	29 798	7 439

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	2 730 300
31.12.2020	2 730 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	117 700
31.12.2021	2 848 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	400 218	366 332
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-193 995	-223 894

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Emaettevõtja	700 000		700 000		1-5	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	700 000		700 000				
Laenukohustised kokku	700 000		700 000				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	27 084	27 084
Maksuvõlad	29 798	29 798
Saadud ettemaksed	18 205	18 205
Võlad emaettevõtjale (dividend)	220 000	220 000
Ettevõtte tulumaks välja maksmata dividendidelt	35 814	35 814
Kokku võlad ja ettemaksed	330 901	330 901

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	15 094	15 094
Maksuvõlad	7 439	7 439
Saadud ettemaksed	18 205	18 205
Ostuvõlad emaettevõttele	2 468	2 468
Võlad emaettevõtjale (dividend)	370 000	370 000
Ettevõtte tulumaks välja maksmata dividendidelt	81 454	81 454
Kokku võlad ja ettemaksed	494 660	494 660

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 010 348	1 301 814
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	252 587	325 454
Kokku tingimuslikud kohustised	1 262 935	1 627 268

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

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	262 919	264 908
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	262 919	264 908
Kokku müügitulu	262 919	264 908
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	262 919	264 908
Kokku müügitulu	262 919	264 908

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	117 700	0
Muu äritulu	325	3 768
Kokku muud äritulud	118 025	3 768

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	32 336	17 333
Kokku intressikulud	32 336	17 333

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	110 051	0	3
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 452	1 791	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	113 503	1 791	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	700 000	6
Kokku laenukohustised	0	700 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	220 000	370 000	7
Kokku võlad ja ettemaksed	220 000	370 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	530 000	170 000	0	700 000	17 333	6
Kokku laenukohustised	530 000	170 000	0	700 000	17 333	

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	6
Kokku laenukohustised	700 000	0	700 000	0	15 380	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 765	12 706
Kokku müüdid	14 765	12 706

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	48 000	48 000
Kokku ostetud	48 000	48 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2020 ja 2021. 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: 01.04.2022

Osaühing Ravestein (registrikood: 10727163) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART OSTRAT	Juhatuse liige	01.04.2022
RUDOLF KULDKEPP	Juhatuse liige	01.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Ravestein osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Ravestein raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

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 olulistes 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 olulistes osades õiglaselt Osaühing Ravestein finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

04.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Ravestein (registrikood: 10727163) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	04.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 127 268
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 667
Kokku	1 262 935
Jaotamine	
Kokku	1 262 935

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 127 268
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 667
Kokku	1 262 935
Jaotamine	
Kokku	1 262 935

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	262919	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 6502344
E-posti aadress	mart.ostrat@rabatti.ee