

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Ravestein

registrikood: 10727163

tänavaga nimi, maja number: Kalda tn 7b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Muud äritulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
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.

2018. aastal jätkus üürileandmine ettevõttele kuuluvas hoones. Olulisi investeeringuid ei tehtud.

2019. aastal äripindade üürileandmist jätkatakse. Tegevuse laiendamist ja suuremaid investeeringuid ei ole plaanitud.

Peamised finantssuhtarvud:	2018	2017
Müügitulu (eur)	245 504	210 984
Puhaskasum (eur)	108 979	71 122
Puhasrentaablus (%)	44,4	33,7
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,1	0,1
Varade rentaablus (%)	4,0	2,7
Omakapitali rentaablus (%)	7	5

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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 795	47 654	2
Nõuded ja ettemaksed	67 927	51 909	3
Varud	5 710	0	4
Kokku käibevarad	94 432	99 563	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 600 000	2 508 500	6,12
Kokku põhivarad	2 600 000	2 508 500	
Kokku varad	2 694 432	2 608 063	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	662 478	665 088	8
Kokku lühiajalised kohustised	662 478	665 088	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	530 000	520 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	530 000	520 000	
Kokku kohustised	1 192 478	1 185 088	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 390 163	1 349 041	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 979	71 122	
Kokku omakapital	1 501 954	1 422 975	
Kokku kohustised ja omakapital	2 694 432	2 608 063	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	245 504	210 984	11
Muud äritulud	98 952	4 417	12
Mitmesugused tegevuskulud	-212 045	-112 620	
Ärikasum (kahjum)	132 411	102 781	
Intressikulud	-16 804	-16 659	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	115 607	86 122	
Tulumaks	-6 628	-15 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 979	71 122	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	132 411	102 781	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-91 500	0	6,12
Kokku korrigeerimised	-91 500	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 018	-15 096	
Varude muutus	-5 710	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 738	2 975	
Kokku rahavood äritegevusest	17 445	90 660	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	0	693	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	693	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-50 000	
Makstud intressid	-16 804	-17 351	
Makstud dividendid	-30 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-7 500	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-44 304	-67 351	
Kokku rahavood	-26 859	24 002	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	47 654	23 652	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-26 859	24 002	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 795	47 654	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 556	256	1 409 041	1 411 853
Aruandeaasta kasum (kahjum)			71 122	71 122
Väljakuulutatud dividendid			-60 000	-60 000
31.12.2017	2 556	256	1 420 163	1 422 975
Aruandeaasta kasum (kahjum)			108 979	108 979
Väljakuulutatud dividendid			-30 000	-30 000
31.12.2018	2 556	256	1 499 142	1 501 954

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigis kehtivast Raamatupidamise seadusest ja Raamatupidamise Toimikonna juhenditest. Majandustehingud kirjendatakse nende tekkimise momendil nende tegelikus väärtuses. Kõik arvud aruannetes ja lisades on eurodes. Kasumi väljatoomiseks kasutatakse skeemi 1. Rahavood koostatakse kaudsel meetodil.

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 summades. 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, 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.

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

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto pangas	20 795	47 654
Kokku raha	20 795	47 654

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	55 669	55 669
Ostjatelt laekumata arved	55 669	55 669
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 187	10 187
Ettemaksed	493	493
Tulevaste perioodide kulud	493	493
Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	1 578	1 578
Kokku nõuded ja ettemaksed	67 927	67 927
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	47 972	47 972
Ostjatelt laekumata arved	47 972	47 972
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Ettemaksed	2 457	2 457
Tulevaste perioodide kulud	2 457	2 457
Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	1 480	1 480
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 909	51 909

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Katla Remeha tagavaraosad vastutaval hoiul	5 710	0
Kokku varud	5 710	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		3 079	3 438
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		8	7
Ettemaksukonto jääk	10 187		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 187	3 087	3 445

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	2 508 500
31.12.2017	2 508 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	91 500
31.12.2018	2 600 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	350 366	311 494
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-262 903	-161 396

Kinnistule on seatud hüpoteek Danske Bank AS kasuks.
Vaata lisa 12.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Emaettevõtja	530 000		530 000		3,5	EUR	31.12.2022
Pikaajalised võlakirjad kokku	530 000		530 000				
Laenukohustised kokku	530 000		530 000				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Emaettevõtja	520 000		520 000		3,5	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	520 000		520 000				
Laenukohustised kokku	520 000		520 000				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	15 180	15 180
Maksuvõlad	3 087	3 087
Saadud ettemaksed	18 205	18 205
Muud saadud ettemaksed	18 205	18 205
Võlad emaettevõtjale (dividend)	500 000	500 000
Ettevõtte tulumaks välja maksmata dividendidelt	124 128	124 128
Muud võlad emaettevõttele	1 878	1 878
Kokku võlad ja ettemaksed	662 478	662 478
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	16 747	16 747
Maksuvõlad	3 445	3 445
Saadud ettemaksed	18 205	18 205
Muud saadud ettemaksed	18 205	18 205
Võlad emaettevõtjale (dividendid)	500 000	500 000
Ettevõtte tulumaks väljamaksmata dividendidelt	125 000	125 000
Muud võlad emaettevõttele	1 691	1 691
Kokku võlad ja ettemaksed	665 088	665 088

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 199 314	1 136 130
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	299 828	284 033
Kokku tingimuslikud kohustised	1 499 142	1 420 163

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

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	245 504	210 984
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	245 504	210 984
Kokku müügitulu	245 504	210 984
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	245 504	210 984
Kokku müügitulu	245 504	210 984

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	91 500	0
Muu äritulu	7 452	4 417
Kokku muud äritulud	98 952	4 417

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte 2017. ja 2018. aastal töötajaid ei olnud ning töötasusid ei arvestatud.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	16 804	16 659
Kokku intressikulud	16 804	16 659

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		1 031 878		1 021 691
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 578		1 480	

2018	Saadud laenud
Emaettevõtja	
Rabatti OÜ	10 000

2017	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	
Rabatti OÜ	50 000

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	64 746		65 351	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		15 731		10 814

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2019

Osaühing Ravestein (registrikood: 10727163) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART OSTRAT	Juhatuse liige	06.06.2019
RUDOLF KULDKEPP	Juhatuse liige	06.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Ravestein osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Ravestein raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, 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 töövõttude 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) 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 31.12.2018 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

06.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Ravestein (registrikood: 10727163) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	06.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 390 163
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 979
Kokku	1 499 142
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 479 142
Kokku	1 499 142

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 390 163
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 979
Kokku	1 499 142
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 479 142
Kokku	1 499 142

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	245504	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
Faks	+372 6502307
E-posti aadress	mart.ostrat@rabatti.ee