

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Ravestein

registrikood: 10727163

tänava nimi: Kalda

maja number: 7b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Intressikulud	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 Ravestein osakapitalist.

2015. aastal jätkus äripindade üürileandmine ettevõttele kuuluvas hoones. Olulisi investeeringuid ei tehtud.

2016. aastal äripindade üürileandmist jätkatakse. Tegevuse laiendamist ja suuremaid investeeringuid ei ole plaanitud.

Peamised finantssuhtarvud:	2015.a	2014.a
Müügitulu €	239833	221984
Puhaskasum €	136727	93733
Puhasrentaablus %	57	42
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,1	0,2
Varade rentaablus %	5	4
Omakapitali rentaablus %	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)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	41 308	50 008	2,11
Kokku käibevara	41 308	50 008	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 508 500	2 463 300	3
Kokku põhivara	2 508 500	2 463 300	
Kokku varad	2 549 808	2 513 308	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	537 303	287 530	4,5,11
Kokku lühiajalised kohustused	537 303	287 530	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	670 000	820 000	6,11
Kokku pikaajalised kohustused	670 000	820 000	
Kokku kohustused	1 207 303	1 107 530	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 202 966	1 309 233	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 727	93 733	
Kokku omakapital	1 342 505	1 405 778	
Kokku kohustused ja omakapital	2 549 808	2 513 308	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	239 833	221 984	8
Muud äritulud	45 200	1 527	3
Mitmesugused tegevuskulud	-73 358	-76 278	
Kokku ärikasum (-kahjum)	211 675	147 233	
Intressikulud	-24 948	-30 082	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	186 727	117 151	
Tulumaks	-50 000	-23 418	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 727	93 733	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	211 675	147 233	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-45 200	0	3
Kokku korrigeerimised	-45 200	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 700	9 029	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-227	3 820	
Kokku rahavood äritegevusest	174 948	160 082	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-150 000	-130 000	6
Makstud intressid	-24 948	-30 082	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-174 948	-160 082	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	336 072	338 884
Aruandeaasta kasum (kahjum)			93 733	93 733
Makstud dividendid			-100 000	-100 000
Muud muutused omakapitalis			1 073 161	1 073 161
31.12.2014	2 556	256	1 402 966	1 405 778
Aruandeaasta kasum (kahjum)			136 727	136 727
Makstud dividendid			-200 000	-200 000
31.12.2015	2 556	256	1 339 693	1 342 505

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 raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pankades, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite, rahaturufondide osakuid.

Danske Bank a/s Eesti filiaalis olevate rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on emaettevõtja Rabatti OÜ asutanud kontsernikonto. Rabatti OÜ kontsernikonto koosseisu kuuluvad kõigi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate pangakontod Danske Bank a/s Eesti filiaalis. Kontsernikonto haldaja on Rabatti OÜ, kelle poolt kehtestatud limitide piires saavad kontsernikonto osapooled kasutada oma raha ja kontsernikonto arvelduskrediiti. Kontsernikonto osapoolte bilanssides kajastatakse raha Danske Bank a/s Eesti filiaali arvelduskontol nõudena emaettevõtja vastu, kontsernikonto krediidi kasutamist kohustusena emaettevõtja ees.

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 tulumetodit, 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.

Finantskohustused

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 Vabariigis kehtivale seadusandlusele ettevõtete kasumit ei maksustata. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna perioodil, mil dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksustamissüsteemi tõttu ei eksisteeri edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas.

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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	23 350	23 350	
Ostjatelt laekumata arved	23 350	23 350	
Ettemaksed	556	556	
Tulevaste perioodide kulud	556	556	
Nõuded emaettevõtja vastu (kontsernikonto)	16 219	16 219	11
Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	1 183	1 183	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	41 308	41 308	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 266	15 266	
Ostjatelt laekumata arved	15 266	15 266	
Ettemaksed	1 391	1 391	
Tulevaste perioodide kulud	1 391	1 391	
Nõuded emaettevõtja vastu (kontsernikonto)	32 016	32 016	11
Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	1 335	1 335	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 008	50 008	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	0
Muud muutused	2 463 300
31.12.2014	2 463 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	45 200
31.12.2015	2 508 500

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	340 828	332 040
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-124 937	-137 922

Kinnistule on seatud hüpoteek Danske Bank A/S kasuks.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 261	14 261	
Maksuvõlad	2 908	2 908	5
Saadud ettemaksed	17 798	17 798	
Muud saadud ettemaksed	17 798	17 798	
Võlad emaettevõtjale (dividendid)	400 000	400 000	11
Ettevõtte tulumaks väljamaksmata dividendidelt	100 000	100 000	
Muud võlad emaettevõtjale	2 336	2 336	11
Kokku võlad ja ettemaksed	537 303	537 303	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 176	14 176	
Maksuvõlad	2 730	2 730	5
Saadud ettemaksed	17 798	17 798	
Muud saadud ettemaksed	17 798	17 798	
Võlad emaettevõtjale (dividendid)	200 000	200 000	11
Ettevõtte tulumaks väljamaksmata dividendidelt	50 000	50 000	
Muud võlad emaettevõtjale	2 826	2 826	11
Kokku võlad ja ettemaksed	287 530	287 530	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 897	2 720
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11	10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 908	2 730

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Emaettevõtja	670 000			670 000	11
Pikaajalised laenud kokku	670 000			670 000	
Laenukohustused kokku	670 000			670 000	
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Emaettevõtja	820 000			820 000	11
Pikaajalised laenud kokku	820 000			820 000	
Laenukohustused kokku	820 000			820 000	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

2015.aastal kuulutati välja 200000 (2014.a: 100000) eurot dividende.

Seisuga 31.12.2015 oli ettevõtte jaotamata kasum kokku 1339693 eurot (31.12.2014: 1402966 eurot). Tulumaksukohustus, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 2016. aastal, oleks 267939 eurot (2015.a: 280593 eurot). Seetõttu saaks netodividendidena 2016. aastal välja maksta kuni 1071754 eurot (2015.a: 1122373 eurot).

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	239 833	221 984
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	239 833	221 984
Kokku müügitulu	239 833	221 984
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	239 833	221 984
Kokku müügitulu	239 833	221 984

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte 2014. ja 2015. aastal töötajaid ei olnud ning töötasusid ei arvestatud.

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	24 948	30 082	11
Kokku intressikulud	24 948	30 082	

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	16 219	1 072 336	32 016	1 022 826
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 183	0	1 335	0

2015	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	72 948	0	150 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	9 074	0
2014	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	78 082	0	130 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	9 729	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2014. ja 2015. 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.

Konsolideerimisgrupi ettevõtjate poolt võetud pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteek osaühingule Ravestein kuuluvale kinnistule aadressil Kalda 7 Tallinnas Danske Bank A/S kasuks. Tagatislepingu summa on 1469967.92 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2016

Osaühing Ravestein (registrikood: 10727163) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART OSTRAT	Juhatuse liige	30.03.2016
RUDOLF KULDKEPP	Juhatuse liige	30.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Ravestein osanikule

Oleme üle vaadanud Osaühing Ravestein raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, 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 hea raamatupidamistavaga 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 asjasepuutuvaid 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 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga .

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrin Kaasik

Vandeaudiitori number 111

AMC Finantsid Audiitorbüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 100

Tehnika 55 Tallinn

01.04.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Ravestein (registrikood: 10727163) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIN KAASIK	Vandeaudiitor	01.04.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 202 966
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 727
Kokku	1 339 693
Jaotamine	
Dividendideks	70 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 269 693
Kokku	1 339 693

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	239833	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Rabatti	10049835	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6502344
Faks	+372 6502307
E-posti aadress	mart.ostrat@rabatti.ee