

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Ravestein

registrikood: 10727163

tänavatalu nimi, Kalda

maja ja korteri number: 7B

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11625

telefon: +372 6502344

faks: +372 6502307

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Intressikulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Ravestein põhitegevusala on kinnisvara üürileandmine ja haldamine. Aruandeaasta lõpul kuulus ettevõttele hoonega kinnistu Tallinnas aadressil Kalda 7.

OÜ Ravestein on OÜ Rabatti tütarettevõte. Osaühingule Rabatti kuulub 100 protsenti OÜ Ravestein osakapitalist.

2013. aastal jätkus äripindade üürileandmine ettevõttele kuuluvas hoones nagu 2012. aastal. Olulisi investeeringuid ei tehtud. Juhatusel liikmetele tasu ei makstud ja nende ennetähtaegsel vabastamisel ei ole kompensatsioone kokku lepitud.

2014. aastal äripindade üürileandmist jätkatakse. Tegevuse laiendamist ja investeeringuid ei ole plaanitud.

<u>Peamised finantssuhtarvud:</u>	<u>2013.a</u>	<u>2012.a</u>
Müügitulu (€)	205760	175138
Müügitulu kasv (%)	17,5	41,6
Puhaskasum (€)	10470	28477
Puhasrentaablus (%)	5,1	16,3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (korda)	0,37	1,96
Varade rentaablus (%)	0,7	2,0
Omakapitali rentaablus (%)	3,1	6,6

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2013 – müügitulu 2012) / müügitulu 2012 * 100

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)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	59 037	70 585	2,3,11
Kokku käibevara	59 037	70 585	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 390 139	1 383 869	4
Kokku põhivara	1 390 139	1 383 869	
Kokku varad	1 449 176	1 454 454	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	160 292	36 040	3,5,11
Kokku lühiajalised kohustused	160 292	36 040	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	950 000	990 000	6
Kokku pikaajalised kohustused	950 000	990 000	
Kokku kohustused	1 110 292	1 026 040	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	325 602	397 125	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 470	28 477	
Kokku omakapital	338 884	428 414	
Kokku kohustused ja omakapital	1 449 176	1 454 454	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	205 760	175 138	8
Muud äritulud	3	268	
Mitmesugused tegevuskulud	-92 251	-68 629	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-43 730	-44 100	4
Kokku ärikasum (-kahjum)	69 782	62 677	
Intressikulud	-32 730	-34 200	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 052	28 477	
Tulumaks	-26 582	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 470	28 477	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	69 782	62 677	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	43 730	44 100	4
Kokku korrigeerimised	43 730	44 100	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 548	-48 392	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 330	5 525	5
Kokku rahavood äritegevusest	122 730	63 910	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-50 000	-19 710	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-50 000	-19 710	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-40 000	-10 000	6
Makstud intressid	-32 730	-34 200	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-72 730	-44 200	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	397 125	399 937
Aruandeaasta kasum (kahjum)			28 477	28 477
31.12.2012	2 556	256	425 602	428 414
Aruandeaasta kasum (kahjum)			10 470	10 470
Makstud dividendid			-100 000	-100 000
31.12.2013	2 556	256	336 072	338 884

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.

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 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

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kinnisvarainvesteering võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega seotud otseseid kulutusi. Parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil. Ehitiste puhul on amortisatsiooninorm 3 protsenti. Maad ei amortiseerita.

Finantskohustused

Nii lühi- kui ka pikaajalisi kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele 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 muude tegevuskulude all.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale seadusandlusele ettevõtete kasumit ei maksustata. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summal. 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)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	19 914	19 914			
Ostjatelt laekumata arved	19 914	19 914			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 703	3 703			3
Ettemaksed	1 504	1 504			
Tulevaste perioodide kulud	1 504	1 504			
Nõuded emaettevõtja vastu (kontsernikonto)	32 452	32 452			11
Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	1 464	1 464			11
Kokku nõuded ja ettemaksed	59 037	59 037			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	21 071	21 071			
Ostjatelt laekumata arved	21 071	21 071			
Ettemaksed	617	617			
Tulevaste perioodide kulud	617	617			
Nõuded emaettevõtja vastu (kontsernikonto)	47 720	47 720			11
Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	1 177	1 177			11
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 585	70 585			

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		1 926	2 102
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		7	9
Ettemaksukonto jääk	3 703		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 703	1 933	2 111

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	369 320	1 401 391	1 770 711
Akumuleeritud kulum	0	-362 452	-362 452
Jääkmaksumus	369 320	1 038 939	1 408 259
Ostud ja parendused	0	19 710	19 710
Amortisatsioonikulu	0	-44 100	-44 100
31.12.2012			
Soetusmaksumus	369 320	1 421 101	1 790 421
Akumuleeritud kulum	0	-406 552	-406 552
Jääkmaksumus	369 320	1 014 549	1 383 869
Ostud ja parendused	0	50 000	50 000
Amortisatsioonikulu	0	-43 730	-43 730
31.12.2013			
Soetusmaksumus	369 320	1 471 101	1 840 421
Akumuleeritud kulum	0	-450 282	-450 282
Jääkmaksumus	369 320	1 020 819	1 390 139

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	314 724	290 878
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-152 795	-145 540

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 799	12 799			
Maksuvõlad	1 933	1 933			3
Saadud ettemaksed	15 698	15 698			
Muud saadud ettemaksed	15 698	15 698			
Võlad emaettevõtjale (dividendid)	100 000	100 000			11
Ettevõtte tulumaks väljamaksmata dividendidelt	26 582	26 582			
Muud võlad emaettevõtjale	3 280	3 280			11
Kokku võlad ja ettemaksed	160 292	160 292			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 842	14 842			
Maksuvõlad	2 111	2 111			3
Saadud ettemaksed	15 698	15 698			
Muud saadud ettemaksed	15 698	15 698			
Muud võlad emaettevõtjale	3 389	3 389			11
Kokku võlad ja ettemaksed	36 040	36 040			

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Emaettevõtja	950 000		950 000		11
Pikaajalised laenud kokku	950 000		950 000		
Laenukohustused kokku	950 000		950 000		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Emaettevõtja	990 000		990 000		11
Pikaajalised laenud kokku	990 000		990 000		
Laenukohustused kokku	990 000		990 000		

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Aruandeaastal kuulutati välja 100000 eurot dividende.

Seisuga 31.12.2013 oli ettevõtte jaotamata kasum kokku 336072 eurot (31.12.2012: 425602 eurot). Tulumaksukohustus, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 2014. aastal, oleks 70576 eurot (2013.a: 89376 eurot). Seetõttu saaks netodividendidena 2014. aastal välja maksta kuni 265496 eurot (2013.a: 336226 eurot).

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	205 760	175 138
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	205 760	175 138
Kokku müügitulu	205 760	175 138
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	205 760	175 138
Kokku müügitulu	205 760	175 138

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte 2012. ja 2013. aastal töötajaid ei olnud ning töötasusid ei arvestatud.

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	32 730	34 200
Kokku intressikulud	32 730	34 200

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	32 452	1 053 280	47 720	993 389
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 464	0	1 177	0

2013	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	80 730	0	40 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	9 573	0
2012	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	72 600	0	10 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	636	9 244	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2012. ja 2013. aastal tasusid ning muid soodustusi ei arvestatud.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole aruandeaastal tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.03.2014

Osaühing Ravestein (registrikood: 10727163) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART OSTRAT	Juhatuse liige	12.03.2014
RUDOLF KULDKEPP	Juhatuse liige	12.03.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	325 602
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 470
Kokku	336 072
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	236 072
Kokku	336 072

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	205760	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Rabatti	10049835	Kalda 7B, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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