

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Ravestein

registrikood: 10727163

tänavanimi,; Kalda

maja number: 7B

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11625

telefon: +372 6502344

faks: +372 6502307

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Osaühing Ravestein alustas tegevust 2001. aastal. Firma põhitegevuseks on kinnisvara haldamine. Osaühing kuulub

konsolideerimisgruppi, mille emaettevõtteks on Rabatti OÜ, kellele kuulub 100 protsenti OÜ Ravestein osakapitalist.

2011. a. üüriti välja OÜ-le Ravestein kuuluvaid pindasid Tallinnas Kalda 7 kinnistul asuvas hoones.

Aruandeaasta müügitulu oli 123 672 eurot, mis on 3,19 % suurem võrreldes eelmise majandusaastaga.

2012. aastal jätkatakse äritegevust samadel pindadel.

Juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud ning palgalised töötajad firmal puudusid.

Juhatuse ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioone ei ole kokku lepitud.

Suhtarvud	2011	2010
Müügitulu	123 672	119 845
Müügitulu kasv %	3,19	-7,51
Puhaskasum	-8 778	-11 968
Puhaskasum	-7,10	-9,99
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,73	0,75
ROA %	-0,61	0,81
ROE %	-2,19	-2,93

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2011 – müügitulu 2010) / müügitulu 2010 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2011 – puhaskasum 2010) / puhaskasum 2010 * 100

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

2012 aastal ei ole planeeritud arendus- ja uurimistegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Ravestein OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid. Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2011 ja aastaaruande koostamispäeva 10.05.2012 vahemikul. Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on Ravestein OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2011.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas 10. mail 2012.a.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	22 193	22 099	2
Kokku käibevara	22 193	22 099	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 408 259	1 451 394	5
Kokku põhivara	1 408 259	1 451 394	
Kokku varad	1 430 452	1 473 493	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	30 515	29 409	6
Kokku lühiajalised kohustused	30 515	29 409	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 000 000	1 035 369	7
Kokku pikaajalised kohustused	1 000 000	1 035 369	
Kokku kohustused	1 030 515	1 064 778	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	405 903	417 873	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 778	-11 970	
Kokku omakapital	399 937	408 715	
Kokku kohustused ja omakapital	1 430 452	1 473 493	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	123 672	119 845	9
Muud äritulud	1 305	1 758	
Mitmesugused tegevuskulud	-54 954	-50 685	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-43 632	-42 647	5
Ärikasum (kahjum)	26 391	28 271	
Finantstulud ja -kulud	-35 169	-40 239	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-8 778	-11 968	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 778	-11 968	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	26 391	28 271	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	43 632	42 647	5
Kokku korrigeerimised	43 632	42 647	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-94	43 065	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 106	-1 094 378	6
Kokku rahavood äritegevusest	71 035	-980 395	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-497	-14 734	5
Laekunud intressid	2	2 426	11
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-495	-12 308	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 086 497	
Saadud laenude tagasimaksed	-35 369	-51 129	
Makstud intressid	-35 171	-42 665	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-70 540	992 703	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	417 873	420 685
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-11 970	-11 970
31.12.2010	2 556	256	405 903	408 715
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 556	256	405 903	408 715
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-8 778	-8 778
31.12.2011	2 556	256	397 125	399 937

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ravestein OÜ 2011 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on ettevõtte arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on Ravestein OÜ teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

Raha

Danske Bank AS Eesti filiaalis olevate rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on emaettevõtte Rabatti OÜ asutanud kontsernikonto, mille moodustavad Rabatti OÜ kontserni kuuluvate ettevõtete pangakontodel olevad rahalised vahendid. Kontsernikonto haldaja on Rabatti OÜ, kelle poolt kehtestatud limitide piires saavad kontsernikonto osapooled kasutada oma raha.

Kontsernikonto osapoolte bilanssides kajastatakse raha Danske Bank AS Eesti filiaal arvelduskontol nõudena emaettevõtte vastu.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalisi nõudeid), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvara investeeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest amortisatsiooninormidest:

Ehitised 3%

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenuid, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajalisi finantskohustusi kajastatakse õiglases vääringus.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

RAVESTEIN OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);

tütär- ja sidusettevõtteid;

teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;

tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Vastavalt RTJ 2 punktile 28 on müügitulust välja jäetud kommunaaltulud (elekter, vesi, soojus jms), kuna ettevõtte põhitegevus ei ole elektri, vee, soojuse jms tootmine. Vastavad tulud ja kulud kuuluvad saldeerimisele.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 306	10 536	
Ostjatelt laekumata arved	10 306	10 536	3
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 532	1 890	4
Ettemaksed	1 388	590	
Nõuded emaettevõtte vastu-kontsernikonto	7 672	7 706	12
Nõuded emaettevõtte vastu	0	4	
Nõuded teiste kont.grupi e/v vastu	1 295	1 373	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 193	22 099	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	10 306	10 536
Kokku nõuded ostjate vastu	10 306	10 536

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	1 532	505	1 890
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		21	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 532	526	1 890

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	369 320	1 386 160	1 755 480
Akumuleeritud kulum	0	-276 173	-276 173
Jääkmaksumus	369 320	1 109 987	1 479 307
Ostud ja parendused		14 734	14 734
Amortisatsioonikulu		-42 647	-42 647
31.12.2010			
Soetusmaksumus	369 320	1 400 894	1 770 214
Akumuleeritud kulum	0	-318 820	-318 820
Jääkmaksumus	369 320	1 082 074	1 451 394
Ostud ja parendused		497	497
Amortisatsioonikulu		-43 632	-43 632
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

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	208 479	206 334
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-84 807	-86 490

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 416	12 668	
Maksuvõlad	526	0	4
Saadud ettemaksed	13 030	13 030	
Võlad emaettevõtjale	3 543	3 711	
Kokku võlad ja ettemaksed	30 515	29 409	

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Rabatti OÜ	1 000 000		1 000 000	
Pikaajalised laenud kokku	1 000 000		1 000 000	
Laenukohustused kokku	1 000 000		1 000 000	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Rabatti OÜ	1 035 369		1 035 369	
Pikaajalised laenud kokku	1 035 369		1 035 369	
Laenukohustused kokku	1 035 369		1 035 369	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	123 672	119 845
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	123 672	119 845
Kokku müügitulu	123 672	119 845
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	123 672	119 845
Kokku müügitulu	123 672	119 845

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal puudusid OÜ-l Ravestein palgalised töötajad.
Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	2	2 426
Muud intressitulud	2	2 426
Intressikulud	-35 171	-42 665
Muud intressikulud	-35 171	-42 665
Kokku finantstulud ja -kulud	-35 169	-40 239

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	7 672	1 003 543	7 710	1 039 080
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 295		1 373	

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	73 571	2	81 012	14
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		8 374	204	8 405

Juhatuse liikmetele 2011. aastal tasu ei makstud. Juhatuse ennetähtaegsel vabastamisel ei ole kokku lepitud kompensatsioone.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Ravestein (registrikood: 10727163) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART OSTRAT	Juhatuse liige	27.06.2012
RUDOLF KULDKEPP	Juhatuse liige	27.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	405 903
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 778
Kokku	397 125
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	397 125
Kokku	397 125

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	123672	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