

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Ravestein

registrikood: 10727163

tänava/talu nimi, maja number Kalda 7B

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihthnumber: 11625

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6 502 344

faks: +372 6 502 307

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva	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.

2010. a. üüriti välja OÜ-le Ravestein kuuluvaid pindasid Tallinnas Kalda 7 kinnistul asuvas hoones.

Aruandeaasta müügitulu oli 1 875 160 krooni, mis on 7,57% väiksem võrreldes eelmise majandusaastaga.

2010. a. oli investeeringute kogusumma 80958 EEK.

2011.aastal jätkatakse äritegevust samadel pindadel, investeeringuid ei ole planeeritud.

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

Juhatuse ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioone ei ole kokku lepitud.

Suhtarvud	2010	2009
Müügitulu	1 875 160	2 382 286
Müügitulu kasv %	-7,57	-64,42
Puhaskasum	-187 284	-313 032
Puhaskasum	-9,99	-13,14
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,75	0,06
ROA %	-0,81	-1,30
ROE %	-2,93	-4,76

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2010 – müügitulu 2009) / müügitulu 2009 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2010 – puhaskasum 2009) / puhaskasum 2009 * 100

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

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 31.12.2010 ja aastaaruande koostamispäeva 25.04.2011 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.

Juhatuse hinnangul on Ravestein OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2010.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas 25. aprill 2011.a.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	345 773	1 019 606	2
Kokku käibevara	345 773	1 019 606	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	22 709 386	23 146 134	4
Kokku põhivara	22 709 386	23 146 134	
Kokku varad	23 055 159	24 165 740	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	17 054 306	6
Võlad ja ettemaksed	460 152	529 143	5
Kokku lühiajalised kohustused	460 152	17 583 449	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	16 200 000		6
Kokku pikaajalised kohustused	16 200 000		
Kokku kohustused	16 660 152	17 583 449	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	7
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 538 291	6 851 323	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-187 284	-313 032	
Kokku omakapital	6 395 007	6 582 291	
Kokku kohustused ja omakapital	23 055 159	24 165 740	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	1 875 160	2 382 286	8
Muud äritulud	27 500		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-16 165	
Mitmesugused tegevuskulud	-793 047	-985 990	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-667 287	-665 187	4
Muud ärikulud	0	-3	
Ärikasum (-kahjum)	442 326	714 941	
Finantstulud ja -kulud	-629 610	-1 027 973	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-187 284	-313 032	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-187 284	-313 032	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	442 326	714 941	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	667 287	665 187	4
Kokku korrigeerimised	667 287	665 187	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	673 833	-29 439	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-17 123 297	8 985 877	5,6
Kokku rahavood äritegevusest	-15 339 851	10 336 566	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-230 539	-308 593	4
Laekunud intressid	37 951	12 043	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-192 588	-296 550	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	17 000 000		
Saadud laenude tagasimaksed	-800 000	-9 000 000	
Makstud intressid	-667 561	-1 040 016	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	15 532 439	-10 040 016	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	6 851 323	6 895 323
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-313 032	-313 032
31.12.2009	40 000	4 000	6 538 291	6 582 291
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-187 284	-187 284
31.12.2010	40 000	4 000	6 351 007	6 395 007

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ravestein OÜ 2010 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 arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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 pikaajalised nõuded), 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 soetus-maksumuses, 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 kuuluvas summas. Pikaajalisi finantskohustusi kajastatakse õiglasel 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 dividendide 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);

tütar- 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 suurust 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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	164 855	363 259	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29 571	23 976	3
Muud nõuded	0	600 480	
Ettemaksed	9 225	13 528	
Nõuded emaettevõtte vastu-kontsernikonto	120 571	0	11
Nõuded emaettevõtte vastu	68	0	11
Nõuded teiste kont.grupi e/v vastu	21 483	18 363	11
Kokku Nõuded ja ettemaksed	345 773	1 019 606	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	29 571	23 976	4 599
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	29 571	23 976	4 599

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	5 778 600	21 380 098	27 158 698
Akumuleeritud kulum		-3 655 970	-3 655 970
Jääkmaksumus	5 778 600	17 724 128	23 502 728
Ostud ja parendused		308 593	308 593
Amortisatsioonikulu		-665 187	-665 187
31.12.2009			
Soetusmaksumus	5 778 600	21 688 690	27 467 290
Akumuleeritud kulum		-4 321 156	-4 321 156
Jääkmaksumus	5 778 600	17 367 534	23 146 134
Ostud ja parendused		230 539	230 539
Amortisatsioonikulu		-667 287	-667 287
31.12.2010			
Soetusmaksumus	5 778 600	21 919 229	27 697 829
Akumuleeritud kulum	0	-4 988 443	-4 988 443
Jääkmaksumus	5 778 600	16 930 786	22 709 386

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 228 428	3 693 011
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 353 268	-1 310 725

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	198 212	171 257
Maksuvõlad	0	4 599
Saadud ettemaksed	203 876	203 876
Võlad emattevõtjale	58 064	149 411
Kokku võlad ja ettemaksed	460 152	529 143

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Rabatti OÜ	0			
Pikaajalised laenud				
Rabatti OÜ	16 200 000		16 200 000	
Pikaajalised laenud kokku	16 200 000		16 200 000	
Laenukohustused kokku	16 200 000		16 200 000	
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Rabatti kontsernikonto	17 054 306	17 054 306		
Lühiajalised laenud kokku	17 054 306	17 054 306		
Laenukohustused kokku	17 054 306	17 054 306		

Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 875 160	2 382 286
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 875 160	2 382 286
Kokku müügitulu	1 875 160	2 382 286
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 875 160	2 382 286
Kokku müügitulu	1 875 160	2 382 286

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

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

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	37 951	12 043
Intressikulud	-667 561	-1 040 016
Kokku finantstulud ja -kulud	-629 610	-1 027 973

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	120 639	16 258 064		149 411
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	21 483		18 363	

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	1 267 560	219	1 690 016	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 190	131 505	1 980	146 900

Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Ravestein OÜ oma raamatupidamisarvestuse Eesti kroonidest eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevate majandusaastate finantsaruanded koostatakse eurodes.

Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile (RTJ) 18 "Euro kasutuselevõtt" kasutatakse raamatupidamisandmete ümberarvestuses (alates E-päevast EUR) kooskõlas Euroopa Liidu Nõukogu määrusega kinnitatud valuutakurssi 1 EUR = 15,6466 EEK

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Ravestein (registrikood: 10727163) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART OSTRAT	Juhatuse liige	30.05.2011
RUDOLF KULDKEPP	Juhatuse liige	31.05.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 538 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-187 284
Kokku	6 351 007
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 351 007
Kokku	6 351 007

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1875160	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Rabatti	10049835	Kalda 7B	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6502303
Faks	+372 6502307
E-posti aadress	mart.ostrat@rabatti.ee