

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Ravestein

registrikood: 10727163

tänavatalu nimi, Kalda 7B
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 11625

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6502344

faks: +372 6502307

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Ravestein on OÜ Rabatti tütarfirma. OÜ Rabatti omab 100% OÜ-st Ravestein.

Firma põhitegevuseks oli 2009.a. kinnisvara haldamine (EMTAK kood 68201).

Majandusaasta jooksul üüriti välja hoonet, mis paikneb Tallinnas Kalda 7 asuval kinnistul.

OÜ Ravestein 2009. aasta müügitulu oli 2 382 286 krooni.

OÜ-s Ravestein 2009. aastal töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud. Juhatuse ennetähtaegsel vabastamisel kompensatioone ei ole kokku lepitud.

Suhtarvud

	2009	2008
Müügitulu	2 382 286	6 695 347
Müügitulu kasv %	-64,42	18,45
Puhaskasum	-313 032	2 221 218
Puhasrentaablus %	-13,14	33,18
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,06	0,06
ROA %	-1,30	9,07
ROE %	-4,76	32,2

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2009 – müügitulu 2008) / müügitulu 2008 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2009 – puhaskasum 2008) / puhaskasum 2008 * 100

Puhasrentaablus (%) = 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 ilmnescid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 14.06.2010 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 2009.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 14. juuni 2010.a

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	1 019 606	990 167	2,3
Kokku käibevara	1 019 606	990 167	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	23 146 134	23 502 728	4
Kokku põhivara	23 146 134	23 502 728	
Kokku varad	24 165 740	24 492 895	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	17 054 306	16 939 441	5
Võlad ja ettemaksed	529 143	658 131	3,6
Kokku lühiajalised kohustused	17 583 449	17 597 572	
Kokku kohustused	17 583 449	17 597 572	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	7
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 851 323	4 630 105	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-313 032	2 221 218	
Kokku omakapital	6 582 291	6 895 323	
Kokku kohustused ja omakapital	24 165 740	24 492 895	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	2 382 286	6 695 347	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 165	-63 193	
Mitmesugused tegevuskulud	-985 990	-1 378 654	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-665 187	-646 536	4
Muud ärikulud	-3		
Ärikasum (-kahjum)	714 941	4 606 964	
Finantstulud ja -kulud	-1 027 973	-2 119 923	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-313 032	2 487 041	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-313 032	2 487 041	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	714 941	4 606 964	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	665 187	646 536	4
Kokku korrigeerimised	665 187	646 536	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-29 439	1 352 675	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 985 877	6 761 196	
Laekunud intressid	12 043	53 786	9
Makstud intressid	-1 040 016	-2 173 709	9
Kokku rahavood äritegevusest	9 308 593	11 247 448	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-308 593	-247 448	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-308 593	-247 448	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-9 000 000	-10 000 000	
Makstud dividendid		-1 000 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 000 000	-11 000 000	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	5 630 105	5 674 105
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			2 221 218	2 221 218
Makstud dividendid			-1 000 000	-1 000 000
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ravestein OÜ 2009. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Sampo Pangas 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 ja kontsernikonto arvelduskrediiti.

Kontsernikonto osapoolte bilanssides kajastatakse raha Sampo Panga arvelduskontol nõudena emaettevõtte vastu, kontsernikonto krediidi kasutamist aga kohustusena emaettevõtte ees.

Nõuded ja ettemaksud

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).

Muud nõude

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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 ja rajatised 3% - 5 %

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, 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. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

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 (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	363 259	939 023
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23 976	0
Muud nõuded	618 843	21 289
Ettemaksed	13 528	29 855
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 019 606	990 167

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	23 976	4 599	0	7 972
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23 976	4 599	0	7 972

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	5 778 600	21 132 649	26 911 249
Akumuleeritud kulum		-3 009 434	-3 009 434
Jääkmaksumus	5 778 600	18 123 215	23 901 815
Ostud ja parendused		247 448	247 448
Amortisatsioonikulu		-646 535	-646 535
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

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 693 011	8 351 900
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 310 725	1 656 553

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	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		

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Rabatti	9 000 000	9 000 000		
Rabatti kontsernikonto	7 939 441	7 939 441		
Lühiajalised laenud kokku	16 939 441	16 939 441		
Laenukohustused kokku	16 939 441	16 939 441		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	171 257	176 572
Maksuvõlad	4 599	7 972
Saadud ettemaksed	203 876	152 616
Võlad emaattevõtjale	149 411	320 971
Kokku võlad ja ettemaksed	529 143	658 131

Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Tööjõukulud

(kroonides)

OÜ-s Ravestein 2009. aastal töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud. Juhatuse ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioone ei ole kokku lepitud.

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	12 043	53 786
Intressikulud	-1 040 016	-2 173 709
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 027 973	-2 119 923

Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		149 411		9 320 971
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 363		21 289	

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	0	1 690 016	53 786	2 873 855
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	146 900	1 980	151 524	0

Juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud. Juhatuse ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioon ei ole kokku lepitud.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Ravestein (registrikood: 10727163) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART OSTRAT	Juhatuse liige	17.06.2010
RUDOLF KULDKEPP	Juhatuse liige	18.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 851 323
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-313 032
Kokku	6 538 291
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 538 291
Kokku	6 538 291

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2382286	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