

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Rävala Kaheksa

registrikood: 11258322

tänav a nimi, maja number: Rävala pst 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10143

telefon: +372 6844150

faks: +372 6844151

e-posti aadress: info@go.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud ärikulud	13
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Lisa 18 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

OÜ Rävalla Kaheksa põhitegevusalaks on Tallinnas Rävalla pst. 8 asuva äri- ja büroohoone haldamine ja arendamine. Ettevõtte osanik on Go Group AS, kes läbi tütarettevõtte omab ka detailplaneeringus ettenähtud hoonestuse väljaehitamiseks vajalikke naaberkinnistuid. Ettevõtte vara väärtus on hinnatud lähtudes kinnisvaraturu prognoosidest ja detailplaneeringu kohase projekti elluviimise tootlusest.

Kinnisvarasektoris aastal 2023 ehitushinnad püsisid stabiilsena ning tootlus (*yield*) langes, tulenevalt laenuintresside (*euribor*) tõusust. Ärikinnisvara renditase üldiselt püsis väljakujunenud tasemel. Ettevõtte on rahastatud nii euriborist sõltuvate laenude kui ka fikseeritud intressiga laenudega. Koos euribori kasvuga tõusis ka intressikulu ettevõttele.

Aruandeaastal jätkati ettevalmistusi koostöös naaberkinnistutega kogu kvartalit hõlmava detailplaneeringu kehtestamiseks. Detailplaneering võeti Tallinna Linnavalitsuse poolt vastu 5. detsembril 2018. aastal. Enam kui 67 000 ruutmeetrise brutopinnaga Rävalla Galerii kerkib neljale kesklinna krundile, sealhulgas kunagise projekteerijate maja (Rävalla pst.8) ja Melon Ärikeskuse (Estonia pst.1) asemele.

Hoone suletud netopind on 16 825 m² ja väljaüüritavat pinda on 10 779m², millest oli 31.12.2023 seisuga välja üüritud 4 917,78 m² ehk 46%. 2023. aasta majandustegevus jätkus eelmistel aastatel väljakujunenud mahus. Teostati hoone igapäevaseks kasutamiseks vajalikke remondi- ja hooldustöid.

Põhitöökohaga töötajaid aastatel 2023-2022 ei olnud, kinnisvara haldusteenus osteti sisse, ettevõtte juhatause liikmetele tasu ei makstud.

Majandusnäitajad 2023 ja 2022 majandusaastal (eurodes).

	2023	muutus	2022
Müügitulu	639 390	5,2%	607 848
Ärikasum	44 317	-100,5%	-9 116 753
Netokasum	-1 480 430	-89,8%	-14 569 157
Bilansimaht	50 455 147	0,4%	50 266 763
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,096		0,011
(käibevarad/l.a. kohustused)			
Omakapital varadest	0,553		0,151
(omakapital/varad kokku)			
Omakapital võlakohustustest	1,239		0,178
(omakapital/(l.a. võlad + p.a. võlad))			
Tulukuse näitajad:			
Ärikasumi marginaal	0,069		-14,998
(ärikasum/müügitulu)			
Varade tulukus (müügitulu+muud äritulud)/aasta keskmised koguvarad)	0,013		0,012

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	57 545	215 237	2
Kokku käibevarad	57 545	215 237	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 277 538	4 277 538	4
Nõuded ja ettemaksed	455 754	109 678	2
Kinnisvarainvesteeringud	45 664 310	45 664 310	5
Kokku põhivarad	50 397 602	50 051 526	
Kokku varad	50 455 147	50 266 763	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	480 000	19 878 830	7
Võlad ja ettemaksed	117 829	204 631	8
Kokku lühiajalised kohustised	597 829	20 083 461	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	21 733 722	22 290 241	7
Võlad ja ettemaksed	204 727	279 697	8
Kokku pikaajalised kohustised	21 938 449	22 569 938	
Kokku kohustised	22 536 278	42 653 399	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	10
Muud reservid	67 457 137	45 671 202	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-38 060 388	-23 491 231	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 480 430	-14 569 157	
Kokku omakapital	27 918 869	7 613 364	
Kokku kohustised ja omakapital	50 455 147	50 266 763	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	639 390	607 848	11
Muud äritulud	504	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-456 248	-454 719	12
Mitmesugused tegevuskulud	-137 136	-132 029	
Muud ärikulud	-2 193	-9 137 853	14
Ärikasum (kahjum)	44 317	-9 116 753	
Intressitulud	14 899	0	
Intressikulud	-1 573 041	-3 150 152	15
Muud finantstulud ja -kulud	33 395	-2 302 252	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 480 430	-14 569 157	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 480 430	-14 569 157	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rävala Kaheksa (edaspidi: ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamisestandard, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutatakse kasumiaruande skeemi nr. 1.

OÜ Rävala Kaheksa on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Pangakontodel olevate rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on asutatud kontsernikonto, mille moodustavad Go Group AS kontserni kuuluvate ettevõtete ning mitmete kontserni mittekuuluvate ettevõtete pangakontodel olevad rahalised vahendid.

Kontsernikontode haldaja Swedbank AS-s on Go Group AS.

Kontsernikontode haldaja poolt kehtestatud limitide piires saavad kontsernikonto osapooled kasutada arvelduskrediiti kontsernikontolt, juhul kui seal on olemas vabad vahendid. Sellest tulenevalt saab iga osapool kasutada oma arvelduskonto vahendeid ainult siis, kui kontsernikonto jääk seda võimaldab. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglasel väärtusel ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Emaettevõtte aruandes kajastatakse tütar-ettevõtteid korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses §29 lg3 sätestatust on Rävala Kaheksa OÜ vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamisest, kuna tema aktsiatega esindatud häälest 90% kuulub Eestis registreeritud konsolideerivale üksusele AS Go Group, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande. Rävala Kaheksa OÜ on 2022. aasta majandusaasta aruande koostamisel kasutanud eelnevalt mainitud vabastust, seega on 2022. aasta majandusaasta aruandes investeeringud tütar-ettevõtetele kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, arvestades järgmistel perioodidel intressitulul sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringuid mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algsest arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	54 196	54 196	0	
Ostjatelt laekumata arved	57 227	57 227	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 031	-3 031	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	363	363	0	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 285	1 285	0	3
Muud nõuded	505	505	0	
Ettemaksed	1 196	1 196	0	
Kinnistu eest ettemakse	455 754	0	455 754	
Kokku nõuded ja ettemaksed	513 299	57 545	455 754	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	44 528	44 528	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	236	236	0	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 390	3 390	0	3
Laenunõuded	165 998	165 998	0	17
Ettemaksed	1 085	1 085	0	
Kinnistu eest ettemakse	109 678	0	109 678	
Kokku nõuded ja ettemaksed	324 915	215 237	109 678	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	1 258	3 340
Ettemaksukonto jääk	27	50
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 285	3 390

Täiendav info maksude kohta on lisa 2.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10404483	Melon Ärikeskuse OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Melon Ärikeskuse OÜ	4 277 538	4 277 538
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 277 538	4 277 538

Ettevõtte on 31.12.2022 viinud läbi analüüsi tütarettevõtte netovarade baasil ning tehtud on allahindlus summas 4 846 246 eurot. Aruandeaastal allahindlusi tehtud ei ole.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	54 800 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-9 135 690
31.12.2022	45 664 310
31.12.2023	45 664 310

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	450 524	430 159
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	456 248	454 719

Kinnisvara investeeringutelt teenitud renditulu on toodud lisa 6 ja lisa 11. Kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud on toodud lisa 13. Rävala Kaheksa OÜ omab 31.12.2023 seisuga kinnisvarainvesteeringuna arendusprojekti aadressiga Rävala 8, Tallinn. Rävala Kaheksa OÜ kajastab kinnisvarainvesteeringut õiglase väärtuse meetodil. Hinnang õiglase väärtuse osas tugineb juhtkonna eksperdi poolt koostatud hindamismudelitel, samuti 31.12.2023 seisuga emafirma Go Group AS juhtkonnaga kooskõlastatud analüüsist. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud kinnisvara parimast kasutusest. Hinnangud baseeruvad diskonteeritud rahavoogude mudelil. Kinnisvara hindamismudelid põhinevad hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatus pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Juhtkonna eksperdi poolt koostatud hindamismudelis kasutatud teised olulised eeldused on võrdväärseid turul analoogsete objektide hindamisel tehtud eeldustega ning on järgmised: väljarenditavate pindade keskmine vakants 3%-6%, arendusperioodi diskontomäär 12% ja kapitalisatsioonimäär 6,5%.
Vaata ka lisa 7 ja 14.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	450 524	430 159	11
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	45 664 310	45 664 310	5
Kokku	45 664 310	45 664 310	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen finantsasutuselt	4 432 827	480 000	3 952 827	0	6 kuu euribor +2,95%	EUR	2027	15
Emaettevõttelt saadud laenud	7 241 470	0	7 241 470	0	6 kuu euribor +2,95%; 12%	EUR	2027	15, 17
Laen seotud ettevõtelt	10 539 425	0	10 539 425	0	7,95%	EUR	2027	15, 17
Pikaajalised laenud kokku	22 213 722	480 000	21 733 722	0				
Laenukohustised kokku	22 213 722	480 000	21 733 722					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikontolt arvelduskrediit	19 398 830	19 398 830			0-12%	EUR	2023	17
Lühiajalised laenud kokku	19 398 830	19 398 830						
Pikaajalised laenud								
Laen finantsasutuselt	4 912 826	480 000	4 432 826	0	6 kuu euribor +2,95%	EUR	2024	15
Emaettevõttelt saadud laenud	5 917 570	0	5 917 570	0	6 kuu euribor +2,95%; 12%	EUR	2024	15, 17
Vähemusosanikult saadud laenud	2 440 408	0	2 440 408	0	12%	EUR	2024	15, 17
Laen omanikuga seotud ettevõttelt	9 499 437	0	9 499 437	0	7,95%	EUR	2027	15, 17
Pikaajalised laenud kokku	22 770 241	480 000	22 290 241	0				
Laenukohustised kokku	42 169 071	19 878 830	22 290 241	0				

Finantsasutustelt saadud laenu tagatiseks panditud varad on kajastatud lisas 5.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	68 609	68 609	0	17
Muud võlad	204 727	0	204 727	
Intressivõlad	204 727	0	204 727	
Saadud ettemaksed	49 220	49 220	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	322 556	117 829	204 727	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	81 085	81 085	0	17
Muud võlad	352 232	72 535	279 697	
Intressivõlad	352 232	72 535	279 697	17
Saadud ettemaksed	51 011	51 011	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	484 328	204 631	279 697	

Võlad tarnijatele sisaldab võlgasid seotud osapoolte vastu 31.12.2023 seisuga 29 661 eurot (31.12.2022: 33 510 eurot). Vt.lisa 17.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.
Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	1	2

31.12.2023 seisuga on ettevõtte vabatahtlik reservkapital 67 457 137 eurot.
2023. aastal suurendati emaeetvõtte otsusega vabatahtlikku reservkapitali 21 785 934 euro võrra. Mitterahaliste sissemaksete esemeks on OÜ Rävalla Kaheksa emaeetvõtte poolt reservkapitali suunatud laenuunõue.
31.12.2022 seisuga oli vabatahtlik reservkapital 45 671 202 eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	639 390	607 848	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	639 390	607 848	
Kokku müügitulu	639 390	607 848	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	450 524	430 159	5, 6
Muud	188 866	177 689	5, 6
Kokku müügitulu	639 390	607 848	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	-76 340	-71 797
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-268 947	-287 921
Kinnisvarainvesteeringu hooldus ja remont	-58 424	-45 314
Kinnisvarainvesteeringu parendused	-16 150	-13 300
Maamaks	-36 387	-36 387
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-456 248	-454 719

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

2023.a. nagu ka 2022.a. ei olnud ettevõttel palgalisi töötajaid. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	9 135 690	5
Muud	2 193	2 163	
Kokku muud ärikulud	2 193	9 137 853	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Laenuintressid finantsasutustele	288 879	177 535	
Laenuintressid emaettevõttele	452 752	1 814 655	17
Laenuintressid vähemusosanikele	0	1 157 962	17
Laenuintressid seotud osapooltele	831 410	0	17
Kokku intressikulud	1 573 041	3 150 152	

Laenuintressid on tekkinud lisa 7 kajastatud laenukohustustelt.

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud finantstulud	39 981	2 543 994
Muud finantskulud	-6 586	-4 846 246
Kokku muud finantstulud ja -kulud	33 395	-2 302 252

Enamusosaniku AS Go Group nõukogu otsusega otsustati 30.09.2022 loobuda tagasiulatuvalt alates 01.12.2020 kontsernikonto intressinõuetest. Selle tulemusena vähenes ettevõtte intresside kohustus 2 543 994 euro võrra.

22.12.2022 soetas ettevõtte Melon Ärikeskuse OÜ osakud vt. lisa 4. Seisuga 31.12.2022 viidi läbi analüüs tütaretevõtte netovarade baasil ning tehti allahindlus summas 4 846 246 eurot.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Go Group AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	237	0	
Tütaretevõtjad	0	166 108	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	126	126	
Kokku nõuded ja ettemaksed	363	166 234	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	19 398 830	7
Kokku laenukohustised	0	19 398 830	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 680	1 500	8

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	27 981	32 010	8
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	109	8
Kokku võlad ja ettemaksed	29 661	33 619	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	7 241 470	5 917 570	7
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	10 539 425	11 939 845	7
Kokku laenukohustised	17 780 895	17 857 415	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	204 727	189 617	8
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	162 615	8
Kokku võlad ja ettemaksed	204 727	352 232	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	0	166 108	0	166 108	0	2
Kokku antud laenud	0	166 108	0	166 108	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	166 108	0	166 108	0	14 899	2
Kokku antud laenud	166 108	0	166 108	0	14 899	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	39 027 454	9 120 754	22 831 809	25 316 399	1 814 655	7,15
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	8 949 129	10 787 486	7 796 770	11 939 845	1 157 962	7,15
Kokku laenukohustised	47 976 583	19 908 240	30 628 579	37 256 244	2 972 617	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	25 316 399	1 323 900	-19 398 829	7 241 470	457 752	7,15
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 939 845	1 112 524	-2 512 944	10 539 425	831 410	7,15
Kokku laenukohustised	37 256 244	2 436 424	-21 911 773	17 780 895	1 289 162	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	26 800	15 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	263 372	237 142
Kokku ostetud	290 172	252 142

Antud laenude all on kajastatud emaettevõttele lepingu alusel loovutatud laenusummat. Laenukohustused emaettevõtte ja omanikega seotud ettevõtjate ees sisaldavad laenukohustusi ja kontsernikonto arvelduskrediidi kasutamist (vt. lisa 7). Saadud laenude all on kajastatud vastavalt lepingule võlakirjade ja laenude intresside liitmine põhiosale ja vähemusosaniku poolt vastavalt lepingule üle tulnud laenud ja võlakirjad. Emaettevõtte saadud laenude tagasimaksed all 2023.a. on kajastatud kontsernikonto arvelduskrediidi vabatahtliku reservi kandmine vastavalt nõukogu otsusele. Lühiajalised võlad ja ettemaksed emaettevõttele sisaldavad äritegevusest tulenevaid kohustusi. Pikaajalised võlad ja ettemaksed emaettevõttele sisaldavad intressikohustusi laenudelt. Võlad ja ettemaksed omanikega seotud ettevõtjate ees sisaldavad intressikohustusi.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei arvestatud aruandeaastal tasu ega antud muid olulisi soodustusi, 2022. ja 2023. aastal seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid alla ei hinnatud. Juhtkonnale ei ole lepingus sätestatud lahkumishüvitiisi.

Vaata lisad 2, 8, 15, 16.

Lisa 18 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2023 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 540 284 euro võrra (31.12.2022: 19 868 224 eurot). Ettevõtte lühiajalised kohustised koosnevad peamiselt emaettevõttelt, juhtkonna liikmega seotud ettevõtetelt ja finantsasutuselt saadud laenudest. Pangalaenu tähtaeg on 30.07.2027, millest tulenevalt on pikaajalised ka pangalaenule allutatud eelpool nimetatud laenud. Ettevõttel ei ole muid olulisi võlausaldajaid peale eelpool nimetatud ettevõtete ja finantsasutuse.

Emaettevõtte AS Go Group on pangalaenu garanteerija ning sellest tulenevalt on Rävala Kaheksa OÜ aastaaruanne koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2023

OÜ Rävala Kaheksa (registrikood: 11258322) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAUNO MUIDE	Juhatuse liige	30.05.2024
AARNE ORGNA	Juhatuse liige	30.05.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rävala Kaheksa osanikule

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab lühendatud eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Rävala Kaheksa (Ettevõtte) eraldiseisvat finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta eraldiseisvat finants tulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- eraldiseisvat bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- eraldiseisvat kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte juhtkond viis 2022. aastal läbi kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise, mille käigus hinnati kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus alla 9,1 miljonit eurot. Meie hinnangul oleks allahindlus pidanud toimuma juba 2021. aastal ning seetõttu on 2022. aasta kahjum ülehinnatud ning eelmiste perioodide jaotamata kahjum 31. detsember 2022 seisuga alahinnatud 9,1 miljoni euro võrra. Meie eelmise aasta sõltumatu vandeauditori aruanne sisaldas märkust nimetatud asjaolu osas.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud eraldiseisvat raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet).

Meie arvamus lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 5, milles on toodud ettevõtte varade mahust 90,50% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte käibekapital on 31. detsember 2023 seisuga negatiivne. Juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani tegevuse jätkuvuse tagamiseks ning käibekapitali puudujäägi taastamiseks raamatupidamise aastaaruande lisas 18. Nimetatud asjaolude rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud eraldiseisv raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud eraldiseisv raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Rando Rand
Vandeauditor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

30. mai 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rävala Kaheksa (registrikood: 11258322) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	30.05.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-38 060 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 480 430
Kokku	-39 540 818
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-39 540 818
Kokku	-39 540 818

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-38 060 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 480 430
Kokku	-39 540 818
Katmine	
Muud reservid	67 457 137
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-39 540 818
Kokku	27 916 319

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	450524	70.46%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	188866	29.54%	Ei