

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud äritulud	14
Lisa 15 Muud ärikulud	14
Lisa 16 Intressikulud	14
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15
Lisa 19 Tegevuse jätkuvus	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ Rävalla Kaheksa põhitegevusalaks on Tallinnas Rävalla pst. 8 asuva äri- ja büroohoone haldamine ja arendamine. Ettevõtte osanikud on Go Group AS, Norber Grupp OÜ ja CRE R8 OÜ. Äri- ja büroohoone asub Tallinna südalinna. 2022.a. lõpus omandas Go Group Norber Grupi osaluse ettevõttes ning detailplaneeringus ettenähtud hoonestuse väljaehitamiseks vajalikud naaberkinnistud. Selle käigus tegi enamusosanik täiendava investeeringu omakapitali ning ettevõtte vara väärtus hinnati lähtudes toimunud muutustest kinnisvaraturul ja detailplaneeringu kohase projekti elluviimise tootlusest.

Kinnisvarasektoris aastal 2022 ehitushinnad kasvasid ning tootlus (yield) langes. 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 ning see jätkab kasvu ka järgmisel aastal.

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 31.12.2022 seisuga välja üüritud 5 498,5 m² ehk 51%. 2022. aasta majandustegevus jätkus eelmistel aastatel väljakujunenud mahus.

Teostati hoone igapäevaseks kasutamiseks vajalikke remondi- ja hooldustöid.

Põhitöökohaga töötajaid aastatel 2021-2022 ei olnud, kinnisvara haldusteenus osteti sisse, ettevõtte juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Majandusnäitajad 2022 ja 2021 majandusaastal (eurodes):

	2022		2021
Müügitulu	607 848		540 336
Ärikasum	-9 116 753		4 641 017
Netokasum	-14 569 157		-545 451
Bilansimaht	50 266 763		54 870 647
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,011		0,003
(käibevarad/l.a. kohustused)			
Omakapital varadest	0,151		0,004
(omakapital/varad kokku)			
Omakapital võlakohustustest	0,178		0,004
(omakapital/(l.a. võlad + p.a. võlad))			
Tulukuse näitajad:			
Ärikasumi marginaal	-14,998		8,589
(ärikasum/müügitulu)			
Varade tulukus (müügitulu+muud	0,088		0,088
äritulud)/aasta keskmised koguvabad)			

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	215 237	70 647	2
Kokku käibevarad	215 237	70 647	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 277 538	0	4
Nõuded ja ettemaksed	109 678	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	45 664 310	54 800 000	5
Kokku põhivarad	50 051 526	54 800 000	
Kokku varad	50 266 763	54 870 647	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	19 878 830	21 402 020	7
Võlad ja ettemaksed	204 631	979 757	8
Kokku lühiajalised kohustised	20 083 461	22 381 777	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	22 290 241	31 967 390	7
Võlad ja ettemaksed	279 697	301 042	8
Kokku pikaajalised kohustised	22 569 938	32 268 432	
Kokku kohustised	42 653 399	54 650 209	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	10
Muud reservid	45 671 202	23 709 119	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 491 231	-22 945 738	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 569 157	-545 493	
Kokku omakapital	7 613 364	220 438	
Kokku kohustised ja omakapital	50 266 763	54 870 647	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	607 848	540 336	11
Muud äritulud	0	4 603 586	14,15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-454 719	-348 968	12
Mitmesugused tegevuskulud	-132 029	-152 527	
Muud ärikulud	-9 137 853	-1 410	14,15
Ärikasum (kahjum)	-9 116 753	4 641 017	
Intressikulud	-3 150 152	-5 183 594	16
Muud finantstulud ja -kulud	-2 302 252	-2 916	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-14 569 157	-545 493	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 569 157	-545 493	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rävala Kaheksa (edaspidi: ettevõtte) 2022. 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 õiglasest väärtusest 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 õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu 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 õiglasest väärtusest. 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 nüüdsväärtuse 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)

	31.12.2022	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	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 390	3 390	0	3
Laenunõuded	165 998	165 998	0	18
Ettemaksed	1 085	1 085	0	
Kinnistu eest ettemakse	109 678	0	109 678	
Kokku nõuded ja ettemaksed	324 915	215 237	109 678	
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	45 575	45 575	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	20 643	20 643	0	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 679	3 679	0	3
Ettemaksed	750	750	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 647	70 647	0	

Laenunõuded on kõik eur valuutas, intressimäär 1-4% ning tähtaeg 12 kuu jooksul.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	3 340	3 635
Ettemaksukonto jääk	50	44
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 390	3 679

Täiendav info maksude kohta on lisas 2.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10404483	Melon Ärikeskuse OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Muud muutused	31.12.2022
Melon Ärikeskuse OÜ	0	9 123 784	-4 846 246	4 277 538
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	9 123 784	-4 846 246	4 277 538

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Melon Ärikeskuse OÜ	100	22.12.2022	9 123 784

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

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	50 200 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 600 000
31.12.2021	54 800 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-9 135 690
31.12.2022	45 664 310

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	430 159	375 144
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	454 719	348 968

Täpsem informatsioon kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võetud laenukohustuste kohta on avalikustatud lisas 7. Kinnisvara investeeringutelt teenitud renditulu on toodud lisas 6 ja lisas 11. Kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud on toodud lisas 13. Rävala Kaheksa OÜ omab 31.12.2022 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 31.12.2022 seisuga 90% osakute omaniku 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 võrdväärsed turul analoogsete objektide hindamisel tehtud eeldustega ning on järgmised: väljarenditavate pindade keskmine vakants 2%-5%, arendusperioodi diskontomäär 12% ja kapitalisatsioonimäär 6,25%.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	430 159	375 144	11
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	45 664 310	54 800 000	5
Kokku	45 664 310	54 800 000	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	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	18
Lühiajalised laenud kokku	19 398 830	19 398 830						
Pikaajalised laenud								
Laen finantsasutustelt	4 912 826	480 000	4 432 826	0	6 kuu euribor +2,95%	EUR	2024	
Emaettevõttelt saadud laenud	5 917 570	0	5 917 570	0	6 kuu euribor +2,95%; 12%	EUR	2024	18
Vähemusosanikult saadud laenud	2 440 408	0	2 440 408	0	12%	EUR	2024	18
Laen omanikuga seotud ettevõttelt	9 499 437	0	9 499 437	0	7,95%	EUR	2027	18
Pikaajalised laenud kokku	22 770 241	480 000	22 290 241	0				
Laenukohustised kokku	42 169 071	19 878 830	22 290 241	0				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikontolt arvelduskrediit	20 922 020	20 922 020			12%	EUR	2022	18
Lühiajalised laenud kokku	20 922 020	20 922 020						
Pikaajalised laenud								
Laen finantsasutustelt	5 392 826	480 000	4 912 826	0	6 kuu euribor +2,95%	EUR	2024	
Emaettevõttelt saadud laenud	18 105 435	0	18 105 435	0	6 kuu euribor +2,95%; 12%	EUR	2024	18
Vähemusosanikelt saadud laenud	8 949 129	0	8 949 129	0	12%	EUR	2024	18
Pikaajalised laenud kokku	32 447 390	480 000	31 967 390	0				
Laenukohustised kokku	53 369 410	21 402 020	31 967 390	0				

Finantsasutustelt saadud laenu tagatiseks panditud varad on kajastatud lisa 5.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	81 085	81 085	0	18
Muud võlad	352 232	72 535	279 697	
Intressivõlad	352 232	72 535	279 697	18
Saadud ettemaksed	51 011	51 011	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	484 328	204 631	279 697	

	31.12.2021	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	73 704	73 704	0	18
Muud võlad	1 160 404	859 362	301 042	
Intressivõlad	1 160 404	859 362	301 042	18
Saadud ettemaksed	46 691	46 691	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 280 799	979 757	301 042	

Võlad tarnijatele sisaldab võlgasid seotud osapoolte vastu 31.12.2022 seisuga 33 510 eurot (31.12.2021: 24 053 eurot). Vt.lisa 16.

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)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	2	3
31.12.2022 seisuga on ettevõtte vabatahtlik reservkapital 45 671 202 eurot. 2022. aastal suurendati ettevõtte omanike otsusega vabatahtlikku reservkapitali 21 962 083 euro võrra. Mitterahaliste sissemaksete esemeks on OÜ Rävala Kaheksa enamusosaniku poolt reservkapitali suunatud emiteeritud võlakirjad ja nendega seotud intressinõuded. 31.12.2021 seisuga oli vabatahtlik reservkapital 23 709 119 eurot.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	607 848	540 336	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	607 848	540 336	
Kokku müügitulu	607 848	540 336	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	430 159	375 144	25, 6
Muud	177 689	165 192	
Kokku müügitulu	607 848	540 336	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	-71 797	-70 595
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-287 921	-217 743
Kinnisvarainvesteeringu hooldus ja remont	-45 314	-37 988
Kinnisvarainvesteeringu parendused	-13 300	13 745
Maamaks	-36 387	-36 387
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-454 719	-348 968

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

2022.a. nagu ka 2021.a. ei olnud ettevõttel palgalisi töötajaid. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	4 600 000	5
Traavid, viivised ja hüvitised	0	3 586	
Kokku muud äritulud	0	4 603 586	

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	9 135 690	0	5
Muud	2 163	1 410	
Kokku muud ärikulud	9 137 853	1 410	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Laenuintressid finantsasutustele	177 535	171 057	
Laenuintressid emaettevõttele	1 814 655	3 970 024	18
Laenuintressid vähemusosanikele	1 157 962	1 042 513	18
Kokku intressikulud	3 150 152	5 183 594	

Laenuintressid on tekkinud lisa 7 kajastatud laenukohustustelt.

Enamusosaniku AS Go Group nõukogu otsusega otsustati 30.09.2022 loobuda tagasiulatuvalt alates 01.12.2020

kontsernikonto intressinõuetest, kokku eelmiste perioodide intresside kulu vähenes 2 543 994 eurot enne 01.01.2022 majandusaastat.

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud finantstulud	2 543 994	0
Muud finantskulud	-4 846 246	-2 916
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-2 302 252	-2 916

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 tütar-ettevõtte netovarade baasil ning tehti allahindlus summas 4 846 246 eurot.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	20 517	
Tütarettevõtjad	166 108	0	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	126	126	
Kokku nõuded ja ettemaksed	166 234	20 643	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	19 398 830	20 922 020	7
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	165 998	0	7
Kokku laenukohustised	19 564 828	20 922 020	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 500	590 625	8
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	32 010	22 553	8
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	109	0	8
Kokku võlad ja ettemaksed	33 619	613 178	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	5 917 570	18 105 434	7

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 939 845	8 949 129	7
Kokku laenukohustised	17 857 415	27 054 563	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	189 617	174 506	8
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	162 615	396 773	8
Kokku võlad ja ettemaksed	352 232	571 279	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	166 108	166 108	2
Kokku antud laenud	0	166 108	166 108	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	34 521 355	4 506 099	39 027 454	3 970 024	7,16
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 953 813	995 316	8 949 129	1 042 513	7,16
Kokku laenukohustised	42 475 168	5 501 415	47 976 583	5 012 537	

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	7,16
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 949 129	10 787 486	7 630 771	12 105 844	1 157 962	7,16
Kokku laenukohustised	47 976 583	19 908 240	30 462 580	37 422 243	2 972 617	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	15 000	21 809
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	237 142	237 704
Kokku ostetud	252 142	259 513

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 intresside liitmine võlakirjade põhiosale ja 31.12.2022 seisuga vähemusosaniku poolt vastavalt

lepingule üle tulnud laenud ja võlakirjad. Emaettevõtte saadud laenude tagasimaksete all 2022.a. on kajastatud kontsernikonto arvelduskrediidi vähenemine (1 523 190 eurot) ning võlakirjade vabatahtliku reservi kandmine vastavalt nõukogu otsusele (21 308 619 eurot). Võlad ja ettemaksed emaettevõttele sisaldavad intressikohustusi summas 0 eurot (2021: 763 632 eurot), äritegevusest tulenevaid kohustusi 1 500 eurot (2021: 1 500 eurot). Võlad ja ettemaksed omanikega seotud ettevõtjate ees sisaldavad intressikohustusi. Enamusosaniku AS Go Group nõukogu otsusega otsustati 30.09.2022 loobuda tagasiulatuvalt alates 01.12.2020 kontsernikonto intressinõuetest lisa 18. Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei arvestatud aruandeaastal tasu ega antud muid olulisi soodustusi, 2021. ja 2020. aastal seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid alla ei hinnatud. Juhtkonnale ei ole lepingus sätestatud lahkumishüviti. Vaata lisad 2, 8, 16, 17.

Lisa 19 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2022 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 19 868 224 euro võrra (31.12.2021: 22 311 130 eurot). Ettevõtte lühiajalised kohustised koosnevad peamiselt omanikelt ja finantsasutuselt saadud laenudest. Pangalaenu tähtaeg on 30.07.2024, millest tulenevalt on pikaajalised ka pangalaenule allutatud omanike laenud. Ettevõtte ei ole muid olulisi võlausaldajaid peale finantsasutuse ja osanike.

Ettevõtte enamusosanik 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: 07.06.2023

OÜ Rävalla Kaheksa (registrikood: 11258322) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAUNO MUIDE	Juhatuse liige	07.06.2023
AARNE ORGNA	Juhatuse liige	07.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rävala Kaheksa osanikule

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ Rävala Kaheksa (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilansi seisuga 31. detsember 2022;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud 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 vandeaudiitori 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksptide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksptide 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud 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 90,84% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte käibekapital on 31. detsember 2022 seisuga negatiivne. Juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani tegevuse jätkuvuse tagamiseks ning käibekapitali puudujäägi taastamiseks raamatupidamise aastaaruande lisas 19. Nimetatud asjaolude rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

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

Juhatus vastutab lühendatud 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud 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

läbiviidud audit garanteerib, 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 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 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 märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud 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 raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud 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

27. juuni 2023

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rävala Kaheksa (registrikood: 11258322) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	27.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 491 231
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 569 157
Kokku	-38 060 388

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 491 231
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 569 157
Kokku	-38 060 388
Katmine	
Muud reservid	21 962 083
Kokku	21 962 083

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	430159	70.77%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	177689	29.23%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6844150
Faks	+372 6844151
E-posti aadress	info@go.ee