

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Rävala Kaheksa

registrikood: 11258322

tänavanimi: Rävala pst 8

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

telefon: +372 6844150

faks: +372 6844151

e-posti aadress: info@go.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Kasutusrent	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Intressikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

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 südalinnas. Hoone suletud netopind on 16 825 m² ja väljaüüritavat pinda on 10 779 m², millest on 31.12.2016 seisuga välja üüritud 8 122 m² (2015: 9 273 m²) ehk 75,4% (31.12.2015: 86,0%). 2016. aastal jätkus tavapärane majandustegevus. Sõlmiti uusi üürilepinguid ja mitmed üürnikud lahkusid. Keskmise üüritase jäi eelmise aasta tasemele. Teostati hoone säilimiseks vajalikke remondi- ja hooldustöid. Aruandeaastal jätkati ettevalmistusi tulevase ärihoone arendamiseks. Aruandeaastal ettevõtte kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu moodustas 582 306 eurot (2015: 586 102 eurot). 2016. aasta kahjumiks 1 550 032 eurot (2015. aasta kasum 285 550 eurot), sellest ärikasum 1 847 006 eurot (2015: 3 407 370 eurot).

Põhitöökohaga töötajaid aastatel 2015-2016 ei olnud, kinnisvarahalduse teenust osteti sisse. Aruandeaastal ettevõtte juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Majandusnäitajad 2016 ja 2015 majandusaastal (eurodes):

	2016	2015	muutus
Müügitulu	828 002	862 648	-4%
Ärikasum	1 847 006	3 407 370	-46%
Netokasum	-1 550 032	285 550	-643%
Bilansimaht	42 186 492	39 456 910	7%
Töötajate arv	0	0	0%

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/l.a. kohustused)	0,006	0,008
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0,034	0,075
Omakapital võlakohustustest (omakapital/(l.a. võlad + p.a. võlad))	0,035	0,081
Tulukuse näitajad:		
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	2,231	3,950
Varade tulukus ((müügitulu+muud äritulud)/aasta keskmised koguvamad)	0,055	0,099

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	63 277	56 910	2
Kokku käibevarad	63 277	56 910	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	42 123 215	39 400 000	4
Kokku põhivarad	42 123 215	39 400 000	
Kokku varad	42 186 492	39 456 910	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 124 302	6 528 417	6
Võlad ja ettemaksed	809 722	193 278	7
Kokku lühiajalised kohustised	9 934 024	6 721 695	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	30 675 455	29 632 957	6
Võlad ja ettemaksed	155 641	130 854	7
Kokku pikaajalised kohustised	30 831 096	29 763 811	
Kokku kohustised	40 765 120	36 485 506	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	9
Muud reservid	15 959 119	15 959 119	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 990 265	-13 275 815	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 550 032	285 550	
Kokku omakapital	1 421 372	2 971 404	
Kokku kohustised ja omakapital	42 186 492	39 456 910	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	828 002	862 648	10
Muud äritulud	1 497 311	3 058 913	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-340 669	-373 608	4,11
Mitmesugused tegevuskulud	-135 175	-135 597	
Muud ärikulud	-2 463	-4 986	
Ärikasum (kahjum)	1 847 006	3 407 370	
Intressikulud	-3 397 038	-3 112 770	13
Muud finantstulud ja -kulud	0	-9 050	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 550 032	285 550	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 550 032	285 550	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 847 006	3 407 370	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-1 496 891	-3 053 714	4
Kokku korrigeerimised	-1 496 891	-3 053 714	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 367	30 644	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	51 545	26 656	7
Makstud intressid	-1 292 854	-1 140 264	
Kokku rahavood äritegevusest	-897 561	-729 308	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	1 912	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 226 324	-196 490	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 226 324	-194 578	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-480 000	-480 000	6
Arvelduskrediidi saldo muutus	2 595 885	1 402 321	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 123 885	922 321	
Kokku rahavood	0	-1 565	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	1 565	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	-1 565	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 550	14 001 591	-13 275 815	728 326
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	285 550	285 550
Muutused reservides	0	1 957 528	0	1 957 528
31.12.2015	2 550	15 959 119	-12 990 265	2 971 404
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-1 550 032	-1 550 032
31.12.2016	2 550	15 959 119	-14 540 297	1 421 372

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rävala Kaheksa (edaspidi: ettevõtte) 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena 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 ja Danske Bank AS Eesti filiaalis 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.

Nõuded ja ettemaksed

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 laekuvas 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. Kinnisvarainvesteeringud, 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 algselt 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 eraldi 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal 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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, 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. 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 emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emettevõtte 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)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	62 604	62 604
Ettemaksed	673	673
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 277	63 277
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	56 237	56 237
Ettemaksed	673	673
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 910	56 910

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 003	2 993
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 003	2 993

Täiendav informatsioon maksuvõlgade kohta on lisas 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	36 149 796
Ostud ja parendused	196 490
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 053 714
31.12.2015	39 400 000
Ostud ja parendused	1 226 324
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 496 891
31.12.2016	42 123 215

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	582 306	586 102
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	340 668	373 608

Täpsem informatsioon kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võetud laenukohustuste kohta on avalikustatud lisas 6. Kinnisvara investeeringutelt teenitud renditulu on toodud lisas 5 ja lisas 10. Kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud on toodud lisas 11. Rävalla Kaheksa OÜ omab 31.12.2016 seisuga kinnisvarainvesteeringuna arendusprojekti aadressiga Rävalla 8, Tallinn.

Rävalla Kaheksa kajastab kinnisvarainvesteeringut õiglase väärtuse meetodil. Juhtkonna hinnang õiglase väärtuse osas tugineb juhtkonna eksperdi poolt koostatud hindamismudelitel. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud kinnisvara parimast kasutusest või juhul, kus see ei ole selge, praegusest kasutusest. Hinnangud lähtuvad turul toimunud võrreldavatest tehingutest või 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. Seega võttes arvesse, et hinnangu tegemisel on lähtutud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda, on tegemist olulise riskiga. See võib kaasa tuua olulise muutuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel. Rävalla 8 kinnistu hindamise aluseks on diskonteeritud rahavoogude mudel.

Juhtkonna eksperdi poolt 2016. aasta lõpus koostatud diskonteeritud rahavoogude mudeli põhjal on kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus kasvanud. Kinnisvara arendusprojekt liigub vastavalt planeeritud ajakavale, mistõttu on aruandeperioodil tehtud täiendavad investeeringud, s.h. rajatava uue hoonestuse eelprojekti valmimine suurendanud kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust.

Rävalla 8 kinnistu puhul on tegemist objektiga, kus hetkel paikneb kontorihoone. Juhtkonna eksperdi poolt hinnatud kinnistu parim kasutus on praeguse ehitise osaline lammutamine ning uue hoonestuse rajamine, mis sisaldab kaubandus-, büroo- ja parkimispiindu. Hinnang on tehtud kasutades 4 aasta kohta planeeritud rahavoogusid aastatel 2017-2020 ning planeeritava ehitise brutopind on 71 tuhat ruutmeetrit. Juhtkonna eksperdi poolt koostatud hindamismudelil kasutatud teised olulised eeldused on võrdväärset turul analoogsete objektide hindamisel tehtud eeldustega ning on järgmised: väljarenditavate pindade keskmine vakants 2%-5%, arendusperioodi diskontomäär 12% ja kapitalisatsioonimäär 6,5%. Ehitus- ja rendihindade prognoosimisel kasutati kinnisvaraekspertide abi ning need on võrdväärset muude samasuguste kinnisvaraobjektidega. Läbi viidud hindamisel kasutatud sisenditest omab väärtusele kõige suuremat mõju kasutatud kapitalisatsioonimäär.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrenditulu	582 306	586 102	4,10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	42 123 215	39 400 000	4
Kokku	42 123 215	39 400 000	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kontsernikontolt arvelduskrediit	8 644 302	8 644 302			12%	EUR	2017
Lühiajalised laenud kokku	8 644 302	8 644 302					
Pikaajalised laenud							
Laenud finantsasutustelt	7 552 826	480 000	7 072 826	0	6 kuu eurobor + 3,3%	EUR	2018
Emaettevõttelt saadud laenud	16 132 197	0	16 132 197	0	6 kuu eurobor + 3,3%; 12%	EUR	2018
Vähemusosanikelt saadud laenud	7 470 432	0	7 470 432	0	12%	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	31 155 455	480 000	30 675 455				
Laenukohustised kokku	39 799 757	9 124 302	30 675 455				
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kontsernikontolt arvelduskrediit	6 048 417	6 048 417			12%	EUR	2016
Lühiajalised laenud kokku	6 048 417	6 048 417					
Pikaajalised laenud							
Laenud finantsasutustelt	8 032 826	480 000	7 552 826	0	6 kuu eurobor + 3,3%	EUR	2018
Emaettevõttelt saadud laenud	15 253 312	0	15 253 312	0	6 kuu eurobor + 3,3%; 12%	EUR	2018
Vähemusosanikelt saadud laenud	6 826 819	0	6 826 819	0	12%	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	30 112 957	480 000	29 632 957	0			
Laenukohustised kokku	36 161 374	6 528 417	29 632 957	0			

Finantsasutustelt saadud laenu tagatiseks on panditud järgmised varad (vt ka lisa 4):

Hüpoteek summas 17 786 612 eurot on seatud Rävala 8, Tallinn, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2016 on 42 123 215 eurot.
(31.12.2015: 39 400 000 eurot).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	120 989	120 989	0	14
Maksuvõlad	5 003	5 003	0	3
Muud võlad	782 119	626 478	155 641	
Intressivõlad	782 119	626 478	155 641	14
Saadud ettemaksed	57 252	57 252	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	965 363	809 722	155 641	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	67 678	67 678	0	
Maksuvõlad	2 993	2 993	0	3
Muud võlad	192 434	61 580	130 854	
Intressivõlad	192 434	61 580	130 854	14
Saadud ettemaksed	61 027	61 027	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	324 132	193 278	130 854	

Lisa 8 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 trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	3	3

2015. aasta lõpus suurendati ettevõtte omanike otsusega muid reserve summas 1 957 528 eurot osanike omandis olevate ühingu poolt emiteeritud võlakirjadelt arvutatud ja ühingu poolt tasumata intressidega perioodil 01.01.2015 - 31.12.2015. Selle tulemusena on seisuga 31.12.2016 muud reservid kokku 15 959 119 eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	828 002	862 648	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	828 002	862 648	
Kokku müügitulu	828 002	862 648	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	582 306	586 102	4,5
Muud	245 696	276 546	
Kokku müügitulu	828 002	862 648	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	-98 777	-100 220
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-240 100	-271 882
Kinnisvarainvesteeringu hooldus ja remont	-1 792	-1 506
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-340 669	-373 608

Vastavad kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud kajastuvad lisas 4.

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

2016.a. ettevõttel ei olnud palgalisi töötajaid. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Laenuintressid finantsasutustele	253 441	288 911
Laenuintressid emaattevõttele	2 271 744	1 993 263
Laenuintressid vähemusosanikele	871 853	830 596
Kokku intressikulud	3 397 038	3 112 770

Laenuintressid on tekkinud lisas 6 kajastatud laenukohustustelt.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaeettevõtja nimetus	Go Gorup AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	170	25 276 424	0	21 448 208
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	22 811	0	20 382
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 745 766	0	6 873 913

Ostud ja müügid

	2016		2015
	Ostud	Müügid	Ostud
Emaettevõtja	2 287 892	142	2 004 663
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	219 621	0	44 357
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	871 853	0	991 696

Kohustused emaeettevõtja ees sisaldavad laenukohustusi summas 24 776 499 eurot (2015: 21 301 728 eurot), intressikohustus 498 785 eurot (2015: 145 340 eurot), äritegevusest tulenevaid kohustusi 1140 eurot (2015: 1140 eurot). Kohustused omanikega seotud ettevõtjate ees sisaldavad laenukohustusi 8 029 101 eurot (2015: 6 826 820 eurot) ja intressikohustusi summas 283 335 eurot (2015: 47 094 eurot). Ostud emaeettevõtjalt sisaldab intressikulu 2 271 744 eurot (2015: 1 993 263 eurot), äritegevusega seotud kulu 16 148 eurot (2014: 11 400 eurot). Ostud omanikega seotud ettevõtjatelt sisaldab intressikulu 871 853 eurot (2015: 830 596 eurot) ning 2015 aastal ostetud teenused 161 100 eurot.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei arvestatud aruandeaastal tasu ega antud muid olulisi soodustusi, 2015. ja 2016. aastal seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid alla ei hinnatud. Juhtkonnale ei ole lepingus sätestatud lahkumishüviti.

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2016 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 9 871 tuhande eurot võrra. Rävala Kaheksa OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Rävala Kaheksa laenukohustused koosnevad peamiselt omanikelt ning finantsasutustelt saadud laenudest. Sellest tulenevalt on ettevõtte juhtkond sõlminud emaeettevõtte juhtkonnaga kokkuleppe, et emaeettevõtte on Rävala Kaheksa OÜ majandusraskuste korral nõus ettevõtet finantsiliselt toetama ja investeerima vajadusel täiendavaid rahalisi vahendeid ulatuses, mis on vajalik Rävala Kaheksa OÜ majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks. Lisaks eelnevale on ettevõtte juhtkond koostanud 2017. aasta eelarve s.h. rahavoogude prognoosi, mille kohaselt jätkub rahalisi vahendeid lühiajaliste kohustuste täitmiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2017

OÜ Rävala Kaheksa (registrikood: 11258322) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAUNO MUIDE	Juhatuse liige	25.04.2017
AARNE ORGNA	Juhatuse liige	12.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rävalla Kaheksa osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt OÜ Rävalla Kaheksa (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2016;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 4, milles on toodud ettevõtte varade mahust 99,9% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused.

Juhime tähelepanu, et ettevõtte käibekapital on seisuga 31. detsember 2016 negatiivne summas 9 871 tuhat eurot. Negatiivne käibekapital on tingitud peamiselt lühiajalistest laenukohustustest finantsasutuste ning ettevõtte osanike vastu. Tulenevalt asjaolust, et lühiajaliste laenukohustuste tasumine sõltub lisas 15 kirjeldatud ettevõtte juhtkonna tegevusplaani realiseerumisest, eksisteerib oluline ebakindlus, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana.

Nimetatud asjaolude rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamus osas.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

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

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega 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.

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

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

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.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud 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 raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

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

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus 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 auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamus Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamisi liikide 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 raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas 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.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

13. aprill 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rävala Kaheksa (registrikood: 11258322) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	13.04.2017
RANDO RAND	Vandeaudiitor	13.04.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 990 265
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 550 032
Kokku	-14 540 297

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 990 265
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 550 032
Kokku	-14 540 297

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	582306	70.33%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	245696	29.67%	Ei

Sidevahendid

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