

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2015

**ärinimi:** OÜ Rävalla Kaheksa

**registrikood:** 11258322

**tänava nimi:** Rävalla pst

**maja number:** 8

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

## Tegevusaruanne

**OÜ Rävala Kaheksa** põhitegevusalaks on Tallinnas Rävala 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 m<sup>2</sup> ja väljaüüritavat pinda on 10 779 m<sup>2</sup>, millest on 31.12.2015 seisuga välja üüritud 9 273 m<sup>2</sup> (2014: 8 555 m<sup>2</sup>) ehk 86,0% (31.12.2014: 79,3%). 2015. aastal jätkus tavapärane majandustegevus. Sõlmiti uusi üürilepinguid ja mitmed üürnikud lahkusid.

Keskmine üüritage jäi eelmise aasta tasemele. Teostati hoone säilimiseks vajalikke remondi- ja hooldustöid.

Aruandeaastal jätkati ettevalmistusi tulevase ärihoone arendamiseks.

Aruandeaastal ettevõtte kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu moodustas 862 648 eurot

(2014: 855 661 eurot). 2015. aasta kasumiks kujunes 285 550 eurot (2014. aasta kahjum 2 944 754 eurot), sellest ärikasum 3 407 370 eurot (2014: 328 224 eurot).

Põhitöökohaga töötajaid 2015. aastal ei olnud. (2014. aastal oli 4 töötajat). Aruandeaastal ettevõtte juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

### Majandusnäitajad 2015 ja 2014 majandusaastal (eurodes):

	2015	2014	muutus
Müügitulu	862 648	855 661	1%
Ärikasum	3 407 370	328 225	938%
Netokasum	285 550	-2 944 754	1110%
Bilansimaht	39 456 910	36 240 828	9%
Töötajate arv	0	4	-100%

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/l.a. kohustused)	0,008	0,017
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0,075	0,020
Omakapital võlakohustustest (omakapital/(l.a. võlad + p.a. võlad))	0,081	0,020
<b>Tulukuse näitajad:</b>		
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	3,950	0,384
Varade tulukus ((müügitulu+muud äritulud)/aasta keskmised koguarvad)	0,099	0,024

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	0	1 565	2
Nõuded ja ettemaksed	56 910	87 555	3
<b>Kokku käibevara</b>	<b>56 910</b>	<b>89 120</b>	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	39 400 000	36 149 796	5
Materiaalne põhivara	0	1 912	
<b>Kokku põhivara</b>	<b>39 400 000</b>	<b>36 151 708</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>39 456 910</b>	<b>36 240 828</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 528 417	5 126 097	7
Võlad ja ettemaksed	193 278	166 621	8
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>6 721 695</b>	<b>5 292 718</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	29 632 957	30 112 957	7
Võlad ja ettemaksed	130 854	106 827	8
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>29 763 811</b>	<b>30 219 784</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>36 485 506</b>	<b>35 512 502</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	10
Muud reservid	15 959 119	14 001 591	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-13 275 815	-10 331 060	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	285 550	-2 944 755	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>2 971 404</b>	<b>728 326</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>39 456 910</b>	<b>36 240 828</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	862 648	855 661	11
Muud äritulud	3 058 913	6 056	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-373 608	-379 889	12
Mitmesugused tegevuskulud	-135 597	-75 192	
Tööjõukulud	0	-75 482	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-957	
Muud ärikulud	-4 986	-1 973	
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>3 407 370</b>	<b>328 224</b>	
Muud finantstulud ja -kulud	-3 121 820	-3 272 979	14
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>285 550</b>	<b>-2 944 755</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>285 550</b>	<b>-2 944 755</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 407 370	328 224	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	960	
Muud korrigeerimised	-3 053 714	0	
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>-3 053 714</b>	<b>960</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	30 644	-14 401	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	26 656	-22 575	8
Makstud intressid	-1 140 264	-1 004 342	8
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-729 308</b>	<b>-712 134</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1 912	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-196 490	-136 735	5
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-194 578</b>	<b>-136 735</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-480 000	-400 000	7
Arvelduskrediidi saldo muutus	1 402 321	1 249 886	7
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>922 321</b>	<b>849 886</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-1 565</b>	<b>1 017</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 565	548	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-1 565</b>	<b>1 017</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	1 565	2

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2013</b>	2 550	10 349 585	-10 331 060	21 075
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-2 944 755	-2 944 755
Muutused reservides	0	3 652 006	0	3 652 006
<b>31.12.2014</b>	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
<b>31.12.2015</b>	2 550	15 959 119	-12 990 265	2 971 404

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 10.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Rävalla Kaheksa (edaspidi: ettevõtte) 2015. 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 limiitide 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 ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, 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 väärtuses. 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.

### Finantskohustused

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 kuuluvus summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (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 finantskohustust tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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 suurust 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 väärtusel, 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 (kuni 31.12.2014 oli maksumääraks 21/79 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 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	0	1 565
<b>Kokku raha</b>	<b>0</b>	<b>1 565</b>

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	56 237	56 237
Ettemaksed	673	673
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>56 910</b>	<b>56 910</b>
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	87 555	87 555
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>87 555</b>	<b>87 555</b>

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	7 159
Käibemaks	2 993	0
Üksikisiku tulumaks	0	717
Sotsiaalmaks	0	1 474
Kohustuslik kogumispension	0	65
Töötuskindlustusmaksed	0	104
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>2 993</b>	<b>9 519</b>

Täiendav informatsioon maksuvõlgade kohta on lisas 8.

### Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2013</b>	36 013 062
Ostud ja parandused	136 734
<b>31.12.2014</b>	36 149 796
Ostud ja parandused	196 490
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 053 714
<b>31.12.2015</b>	39 400 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	862 648	855 661
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-373 608	-379 888

Täpsem informatsioon kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võetud laenukohustustse kohta on avalikustatud lisas 7. Kinnisvara investeeringutelt teenitud renditulu on toodud lisas 6 ja lisas 11. Kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud on toodud lisas 12. Rävalla Kaheksa OÜ omab 31.12.2015 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 muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel. Rävalla 8 kinnistu hindamise aluseks on diskonteeritud rahavoogude mudel.

Juhtkonna eksperdi poolt 2015. aasta lõpus koostatud diskonteeritud rahavoogude mudeli põhjal on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus kasvanud. Kinnisvara arendusprojekt liigub vastavalt planeeritud ajakavale, mistõttu on aruandeperioodil tehtud täiendavad investeeringud 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 parkimispindu. Hinnang on tehtud kasutades 4 aasta kohta planeeritud rahavoogusid aastatel 2016-2019 ning planeeritava ehitise brutopind on 71 tuhat ruutmeetrit. Juhtkonna eksperdi poolt koostatud hindamismudelis 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 6 Kasutusrent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	586 102	590 510	11
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	39 400 000	36 149 796	5
<b>Kokku</b>	<b>39 400 000</b>	<b>36 149 796</b>	

## Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	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
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	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
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	30 112 957	480 000	29 632 957	0			
<b>Laenukohustused kokku</b>	36 161 374	6 528 417	29 632 957	0			
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kontsernikontolt arvelduskrediit	4 646 097	4 646 097			12%	EUR	2015
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	4 646 097	4 646 097					
Pikaajalised laenud							
Laenud finantsasutustelt	9 512 826	480 000	9 032 826	0	6 kuu eurobor + 3,3%	EUR	2018
Emaettevõttelt saadud laenud	14 253 312	0	14 253 312	0	6 kuu eurobor + 3,3%; 12%	EUR	2018
Vähemusosanikelt saadud laenud	6 826 819	0	6 826 819	0	12%	EUR	2018
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	30 592 957	480 000	30 112 957	0			
<b>Laenukohustused kokku</b>	35 239 054	5 126 097	30 112 957	0			

Finantsasutustelt saadud laenu tagatiseks on panditud järgmised varad (vt ka lisa 5):

Hüpoteek summas 17 786 612 eurot on seatud Rävalla 8, Tallinn, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2015 on 39 400 000 eurot (31.12.2014: 36 149 796 eurot).

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksud

(eurodes)

	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	4
Muud võlad	192 434	61 580	130 854	
Intressivõlad	192 434	61 580	130 854	15
Saadud ettemaksud	61 027	61 027	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>324 132</b>	<b>193 278</b>	<b>130 854</b>	

  

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	58 510	58 510	0	
Maksuvõlad	9 519	9 519	0	4
Muud võlad	154 140	47 313	106 827	
Intressivõlad	154 140	47 313	106 827	15
Saadud ettemaksud	51 279	51 279	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>273 448</b>	<b>166 621</b>	<b>106 827</b>	

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustused 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 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	3	3
<p>Ettevõtte omakapitali seadusega vastavusse viimiseks on ettevõtte omanikud 2012. aasta lõpus võtnud vastu otsuse moodustada vabatahtliku reservkapitali summas 9 812 565 eurot. Muudesse reservidesse kanti osanike omandis olevate ühingu poolt emiteeritud võlakirjadelt arvutatud ning ühingu poolt tasumata intressid perioodil 01.01.2009-31.12.2012.</p> <p>2013. aasta lõpus suurendati ettevõtte omanike otsusega muid reserve summas 537 020 eurot osanike omandis olevate ühingu poolt emiteeritud võlakirjadelt arvutatud ja ühingu poolt tasumata intressidega perioodil 01.01.2013 - 31.12.2013.</p> <p>2014. aasta lõpus suurendati ettevõtte omanike otsusega muid reserve summas 587 386 eurot osanike omandis olevate ühingu poolt emiteeritud võlakirjadelt arvutatud ja ühingu poolt tasumata intressidega perioodil 01.01.2014 - 31.12.2014. Lisaks konverteeriti nimetatud võlakirjadest 3 064 623 eurot muuks reserviks. Selle tulemusena on seisuga 31.12.2014 muud reservid kokku 14 001 591 eurot.</p> <p>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 31.12.2015 muud reservid kokku 15 959 119 eurot.</p>		

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	862 648	855 661	
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>862 648</b>	<b>855 661</b>	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>862 648</b>	<b>855 661</b>	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	586 102	590 510	
Muud	276 546	265 151	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>862 648</b>	<b>855 661</b>	5

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Tooraine ja materjal	-100 220	-105 068
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-271 882	-265 098
Kinnisvarainvesteeringu hooldus ja remont	-1 506	-9 723
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>-373 608</b>	<b>-379 889</b>

Vastavad kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud kajastuvad lisas 5.

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	0	-56 367
Sotsiaalmaksud	0	-19 511
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>0</b>	<b>-75 878</b>
<b>Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

2015.a. ettevõttel ei olnud palgalisi töötajaid. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

## Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Laenuintressid finantsasutustele	-288 911	-360 094	
Laenuintressid emaettevõttele	-1 993 263	-1 967 931	15
Laenuintressid vähemusosanikele	-830 596	-944 954	15
Muud finantskulud	-9 050	0	
<b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>-3 121 820</b>	<b>-3 272 979</b>	

Laenuintressid on tekkinud lisas 7 kajastatud laenukohustustelt.

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	21 448 208	0	19 018 165
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	20 382	0	385
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 873 913	0	6 864 997

2015	Ostud	Saadud laenud
Emaettevõtja	2 004 663	2 402 321
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	44 357	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	991 696	0
<b>2014</b>		
Emaettevõtja	1 992 117	1 249 886
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 921	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	944 954	0

Kohustused emaettevõtja ees sisaldavad laenukohustusi summas 21 301 728 eurot (2014: 18 899 408 eurot), intressikohustus 145 340 eurot (2014: 115 963 eurot), äritegevusest tulenevaid kohustusi 1 140 eurot (2014: 2794 eurot). Kohustused omanikega seotud ettevõtjate ees sisaldavad laenukohustusi 6 826 820 eurot (2014: 6 826 820 eurot) ja intressikohustusi summas 47 094 eurot (2014: 38 177 eurot). Ostud emaettevõtjalt sisaldab intressikulu 1 993 263 eurot (2014: 1 967 931 eurot), äritegevusega seotud kulu 11 400 eurot (2014: 24 186 eurot). Ostud omanikega seotud ettevõtjalt sisaldab 2014. aastal intressikulu ( vt lisa 14) ja 2015. aastal intressikulu 830 596 eurot ning ostetud teenused 161 100 eurot.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei arvestatud aruandeaastal tasu ega antud muid olulisi soodustusi, 2015. ja 2014. aastal seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid alla ei hinnatud.

## Lisa 16 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2015 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 6 665 tuhande euro võrra. Rävalla Kaheksa OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Rävalla Kaheksa laenukohustused koosnevad peamiselt omanikelt ning finantsasutustelt saadud laenudest. Sellest tulenevalt on ettevõtte juhtkond sõlminud emaettevõtte juhtkonnaga kokkuleppe, et emaettevõtte on Rävalla Kaheksa OÜ majandusraskuste korral nõus ettevõtet finantsiliselt toetama ja investeerima vajadusel täiendavaid rahalisi vahendeid ulatuses, mis on vajalik Rävalla Kaheksa OÜ majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks. Lisaks eelnevale on ettevõtte juhtkond koostanud 2015. aasta eelarve s.h. rahavoogude prognoosi, mille kohaselt jätkub rahalisi vahendeid lühiajaliste kohustuste täitmiseks.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2016

**OÜ Rävalla Kaheksa (registrikood: 11258322) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARNE ORGNA	Juhatuse liige	31.03.2016
TAUNO MUIDE	Juhatuse liige	31.03.2016

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rävala Kaheksa osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Rävala Kaheksa (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad auditi otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esitluslaadi hindamist.

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

## Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglase ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

## Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 5, milles on toodud ettevõtte varade mahust 99,86% moodustava kinnisarvainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused.

Juhime tähelepanu, et ettevõtte käibekapital on seisuga 31. detsember 2015 negatiivne summas 6 665 tuhat eurot. Negatiivne käibekapital on tingitud peamiselt lühiajalistest laenukohustustest finantsasutuste ning ettevõtte osanike vastu. Tulenevalt asjaolust, et lühiajaliste laenukohustuste tasumine sõltub lisas 16 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 arvamuse osas.

Tiit Raimla  
Vandeauditor, litsents nr 287

Lauri Past  
Vandeauditor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

1. aprill 2016

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rävola Kaheksa (registrikood: 11258322) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	01.04.2016
LAURI PAST	Vandeaudiitor	01.04.2016

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-13 275 815
Aruandeaasta kasum (kahjum)	285 550
<b>Kokku</b>	<b>-12 990 265</b>

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-13 275 815
Aruandeaasta kasum (kahjum)	285 550
<b>Kokku</b>	<b>-12 990 265</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	586102	67.94%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	276546	32.06%	Ei

## Sidevahendid

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