

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Rävala Kaheksa

registrikood: 11258322

tänav a nimi: Rävala pst

maja number: 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori 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 m² ja väljaüüritavat pinda on 10 779 m², millest on 31.12.2014 seisuga välja üüritud 8 555 m² (2013: 8 493 m²) ehk 79,3% (31.12.2013: 78,8%). 2014. aastal jätkus tavapärane majandustegevus. Sõlmiti uusi üürilepinguid ja mitmed üürnikud lahkusid. Keskmise üüritasu jäi eelmise aasta tasemele. Teostati hoone säilimiseks vajalikke remondi- ja hooldustöid. Aruandeaastal jätkati ettevalmistusi tulevase ärihoone arendamiseks. Aruandeaastal ettevõtte kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu moodustas 855 661 eurot (2013: 800 989 eurot). 2014. aasta kahjumiks kujunes 2 944 754 eurot (2013. aasta kahjum 2 575 488 eurot), sellest ärikasum 328 225 eurot (2013: 285 800 eurot).

Põhitöökohaga töötajaid 2014. aastal oli 4 (2013: 6). Aruandeperioodil arvestati palkadeks koos sotsiaalmaksuga 75 878 eurot (2013. aastal 85 141 eurot). Aruandeaastal ettevõtte juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Majandusnäitajad 2014 ja 2013 majandusaastal (eurodes):

	2014	2013	muutus
Müügitulu	855 661	800 989	7%
Ärikasum	328 225	285 800	15%
Netokasum	-2 944 754	-2 575 488	14%
Bilansimaht	36 240 828	36 088 989	0%
Töötajate arv	4	6	-33%

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/l.a. kohustused)	0,017	0,019
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0,020	0,001
Omakapital võlakohustustest (omakapital/(l.a. võlad + p.a. võlad))	0,020	0,001
Tulukuse näitajad:		
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	0,384	0,357
Varade tulukus ((müügitulu+muud äritulud)/aasta keskmised koguvad)	0,024	0,021

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 565	548	2
Nõuded ja ettemaksed	87 555	73 154	3
Kokku käibevara	89 120	73 702	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	36 149 796	36 013 062	5
Materiaalne põhivara	1 912	2 225	
Kokku põhivara	36 151 708	36 015 287	
Kokku varad	36 240 828	36 088 989	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 126 097	3 796 210	7
Võlad ja ettemaksed	166 621	173 700	8
Kokku lühiajalised kohustused	5 292 718	3 969 910	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	30 112 957	32 015 204	7
Võlad ja ettemaksed	106 827	82 800	8
Kokku pikaajalised kohustused	30 219 784	32 098 004	
Kokku kohustused	35 512 502	36 067 914	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	10
Muud reservid	14 001 591	10 349 585	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-10 331 060	-7 755 572	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 944 755	-2 575 488	
Kokku omakapital	728 326	21 075	
Kokku kohustused ja omakapital	36 240 828	36 088 989	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	855 661	800 989	11
Muud äritulud	6 056	4 626	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-379 889	-376 410	12
Mitmesugused tegevuskulud	-75 192	-55 454	
Tööjõukulud	-75 482	-85 141	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-957	-865	
Muud ärikulud	-1 973	-1 945	
Kokku ärikasum (-kahjum)	328 224	285 800	
Muud finantstulud ja -kulud	-3 272 979	-2 861 288	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 944 755	-2 575 488	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 944 755	-2 575 488	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	328 224	285 800	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	960	865	
Kokku korrigeerimised	960	865	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-14 401	21 196	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-22 575	-29 779	8
Makstud intressid	-1 004 342	-806 903	8
Kokku rahavood äritegevusest	-712 134	-528 821	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-2 600	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-136 735	-542 097	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-136 735	-544 697	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-400 000	0	
Arvelduskrediidi saldo muutus	1 249 886	1 072 305	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	849 886	1 072 305	
Kokku rahavood	1 017	-1 213	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	548	1 761	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 017	-1 213	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 565	548	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	9 812 565	-7 755 572	2 059 549
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-2 575 488	-2 575 488
Muutused reservides	0	537 020	0	537 020
Muud muutused omakapitalis	-6	0	0	-6
31.12.2013	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
31.12.2014	2 550	14 001 591	-13 275 815	728 326

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rävalla Kaheksa OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Panga kontodel olevate (EUR) rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on asutatud kontsernikontod, mille moodustavad GoGroup AS kontserni kuuluvate ettevõtete ning mitmete kontserni mittekuuluvate ettevõtete pangakontodel olevad rahalised vahendid. Kontsernikontode haldaja on Go Group AS. Kontsernikonto 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. Raha arvelduskontol kajastatakse nõudena konto haldaja vastu.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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 õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 12,5 – 50 aastat
- Muud masinad ja seadmed 2,5 – 14 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 2,5 – 10 aastat

Maad ei amortiseerita.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisena.

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

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. 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 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 kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Maksustamine

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.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

- (a) ettevõtted, millel on kontroll või oluline mõju ettevõtte üle;
- (b) ettevõtte või tema emaettevõtte juhtkond ja ettevõtte eraisikutest omanikud, kellel on kontroll või oluline mõju ettevõtte üle, eelmainitud isikute lähedased pereliikmed ning kõigi eelmainitud isikute poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted;
- (d) muud seotud osapooled.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	0	548
Arvelduskontod	1 565	0
Kokku raha	1 565	548

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	87 555	87 555
Ostjatelt laekumata arved	87 555	87 555
Kokku nõuded ja ettemaksed	87 555	87 555
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	72 289	72 289
Ostjatelt laekumata arved	72 289	72 289
Muud nõuded	74	74
Ettemaksed	791	791
Kokku nõuded ja ettemaksed	73 154	73 154

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	7 159	0
Käibemaks	0	7 049
Üksikisiku tulumaks	717	857
Sotsiaalmaks	1 474	1 718
Kohustuslik kogumispension	65	75
Töötuskindlustusmaksed	104	129
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 519	9 828

Maksuvõlad kajastuvad lisas 8

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	35 470 965
Ostud ja parendused	542 097
31.12.2013	36 013 062
Ostud ja parendused	136 734
31.12.2014	36 149 796

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	855 661	800 989
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-379 888	-376 410

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 31.12.2014 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 juhatuse 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 2014. aasta lõpus koostatud diskonteeritud rahavoogude mudeli põhjal ei ole kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus tulenevalt turusituatsioonist oluliselt kasvanud ega kahanenud. 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 parkimispiindu. Hinnang on tehtud kasutades 4 aasta kohta planeeritud rahavoogusid aastatel 2015-2018 ning planeeritava ehitise brutopind on 71 tuhat ruutmeetrit.

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 6.5%. Ehitus- ja rendihindade prognoosimisel kasutati kinnisvaraekspertide abi ning need on võrdväärsed muude samasuguste kinnisvaraobjektidega. Läbi viidud hindamisel kasutatud sisenditest omab väärtusele kõige suuremat mõju kasutatud kapitalisatsioonimäär.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrenditulu	590 510	534 997	11
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	36 149 796	36 015 287	5
Kokku	36 149 796	36 015 287	

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikontolt arvelduskrediit	4 646 097	4 646 097			12%	EUR	2015	15
Lühiajalised laenud kokku	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	15
Vähemusosanikelt saadud laenud	6 826 819	0	6 826 819	0	12%	EUR	2018	15
Pikaajalised laenud kokku	30 592 957	480 000	30 112 957	0				
Laenukohustused kokku	35 239 054	5 126 097	30 112 957	0				

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikontolt arvelduskrediit	3 396 210	3 396 210			12%	EUR	2014	15
Lühiajalised laenud kokku	3 396 210	3 396 210						
Pikaajalised laenud								
Laenud finantsasutustelt	9 912 826	400 000	9 512 826	0	6 kuu eurobor + 3,3%	EUR	2015	
Emaettevõttelt saadud laenud	15 077 875	0	15 077 875	0	6 kuu eurobor + 3,3%; 12%	EUR	2015	15
Vähemusosanikelt saadud laenud	7 424 503	0	7 424 503	0	12%	EUR	2015	15
Pikaajalised laenud kokku	32 415 204	400 000	32 015 204	0				
Laenukohustused kokku	35 811 414	3 796 210	32 015 204	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 31.12.2014 on 36 149 796 eurot (31.12.2013: 36 013 062 eurot).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

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

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	78 636	78 636	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 451	1 451	0	0	
Maksuvõlad	9 828	9 828	0	0	4
Muud võlad	115 286	32 486	82 800	0	
Intressivõlad	115 263	32 463	82 800	0	15
Muud viitvõlad	23	23	0	0	
Saadud ettemaksed	51 299	51 299	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	256 500	173 700	82 800	0	

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)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	3	3

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 arvatud ning ühingu poolt tasumata intressid perioodil 01.01.2009-31.12.2012.

2013. aasta lõpus suurendati ettevõtte omanike otsusega muid reserve summas 537 020 eurot osanike omandis olevate ühingu poolt emiteeritud võlakirjadelt arvatud ja ühingu poolt tasumata intressidega perioodil 01.01.2013 - 31.12.2013.

2014. aasta lõpus suurendati ettevõtte omanike otsusega muid reserve summas 587 386 eurot osanike omandis olevate ühingu poolt

emiteeritud võlakirjadelt arvatatud 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.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	855 661	800 989	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	855 661	800 989	
Kokku müügitulu	855 661	800 989	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	590 510	534 997	5
Muud	265 151	265 992	
Kokku müügitulu	855 661	800 989	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Tooraine ja materjal	-105 068	-102 096
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-265 098	-259 740
Kinnisvarainvesteeringu hooldus ja remont	-9 723	-14 574
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-379 889	-376 410

Vastavad kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud kajastuvad lisas 5.

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-56 367	-63 538
Sotsiaalmaksud	-19 511	-21 603
Kokku tööjõukulud	-75 878	-85 141
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	6

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Laenuintressid finantsasutustele	-360 094	-314 925
Laenuintressid emaettevõttele	-1 967 931	-1 681 671
Laenuintressid vähemusosanikele	-944 954	-864 692
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-3 272 979	-2 861 288

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

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	19 018 165	0	15 165 944
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	385	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 864 997	0	7 453 764

2014	Ostud
Emaettevõtja	1 993 586
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 862
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	944 954

2013	Ostud
Emaettevõtja	1 376 805
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 053
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 169 558

Kohustused emaettevõtja ees sisaldavad laenukohustusi 18 899 409 eurot (2013: 15 080 851 eurot), intressikohustusi 115 963 eurot (2013: 83 762 eurot), äritegevusest tulenevaid kohustusi 2794 eurot (2013: 1331 eurot). Kohustused omanikuga seotud ettevõtjate ees sisaldavad laenukohustusi 6 826 820 eurot (2013: 7 424 503 eurot), intressikohustusi 38 177 eurot (2013: 29 261 eurot).

Ostud emaettevõttelt sisaldab intressikulu 1 967 931 eurot (2013: 1 376 805 eurot), äritegevusega seotud kulu 25 655 eurot (2013: 14 344 eurot). Ostud omanikuga seotud ettevõtjatelt sisaldab ainult intressikulu.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei arvestatud aruandeaastal tasu ega antud muid olulisi soodustusi.

Lisa 16 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2014 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 5 204 tuhande euro 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 emaettevõtte juhtkonnaga kokkuleppe, et emaettevõtte 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 2015. aasta eelarve s.h. rahavoogude prognoosi, mille kohaselt jätkub rahalisi vahendeid lühiajaliste kohustuste täitmiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2015

OÜ Rävala Kaheksa (registrikood: 11258322) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAUNO MUIDE	Juhatuse liige	31.03.2015
AARNE ORGNA	Juhatuse liige	31.03.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rävala Kaheksa osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Rävala Kaheksa (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, 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.

Vandeaudiitori 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 arvandmete ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori 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 esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamise

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 5, milles on toodud ettevõtte varade mahust 99,7% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused.

Juhime tähelepanu, et ettevõtte käibekapital on seisuga 31. detsember 2014 negatiivne summas 5 204 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 rõhutamise ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

1. aprill 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rävala Kaheksa (registrikood: 11258322) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	01.04.2015
LAURI PAST	Vandeaudiitor	01.04.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-10 331 060
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 944 755
Kokku	-13 275 815
Katmine	
Kokku	-13 275 815

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-10 331 060
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 944 755
Kokku	-13 275 815
Katmine	
Kokku	-13 275 815

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	590510	69.01%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	265151	30.99%	Ei

Sidevahendid

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