

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Rävala Kaheksa

registrikood: 11258322

tänavanimi, maja number: Rävala pst 8

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	10
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 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
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 31.12.2019 seisuga välja üüritud 6 842,4 m² (2018: 7 126 m²) ehk 63,5% (31.12.2018: 66,1%).

2019. aastal jätkus tavapärane majandustegevus. Sõlmiti nii uusi üürilepinguid ja kui ka mitmed üürnikud lahkusid. Keskmise üüritase võrreldes eelmise aastaga langes. Teostati hoone igapäevaseks kasutamiseks vajalikke remondi- ja hooldustöid. Aruandeaastal jätkati ettevalmistusi koostöös naaberkinnistutega kogu kvartalit hõlmava detailplaneeringu kinnitamiseks. Vastav detailplaneering võeti Tallinna linna poolt vastu 5. detsembril 2018. aastal. 2019. aasta esimestel kuudel toimus detailplaneeringu avalik väljapanek, mille järel algas planeeringu avalik arutelu. Novembris 2019 kuulutati välja Rävalla ja Estonia puisteede vahelisele alale kerkiva 70 000-ruutmeetrise Rävalla Galerii kaubandus- ja ärikvartali arhitektuurikonkursi võitja, milleks osutus KOKO arhitektide töö. Enam kui 67 000-ruutmeetrise brutopinnaga Rävalla Galerii kerkib neljale kesklinna krundile, sealhulgas kunagise projekteerijate maja ja Melon Ärikeskuse asemele. Kvartalisse tulevad teenindus-, kaubandus- ja büroopinnad ning hotell. Lisaks hoonetele rajatakse Rävalla ja Estonia puistee vahele sisetänav, haljastatud väljakud, välikohvik ja purskkaev. Hoone viimastel korrustel on varikatustega kaetud avarad terrassid, kust avanevad vaated Tammsaare pargile ja Rävalla puisteele. Hoone arhitektuuris kasutatakse paekiviplaate, tumedat graniiti ning messingit.

Aruandeaastal ettevõtte kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu moodustas 528 286 eurot (2018: 527 310 eurot). 2019. aasta kahjum moodustas 4 072 994 eurot (2018: 4 024 534 eurot), sellest ärikasum moodustas

147 301 eurot (2018: 90 086 eurot).

Põhitöökohaga töötajaid aastatel 2018-2019 ei olnud, kinnisvarahalduse teenust osteti sisse.

Aruandeaastal ettevõtte juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Majandusnäitajad 2019 ja 2018 majandusaastal (eurodes):

	2019	2018	muutus
Müügitulu	745 154	762 563	-2,3%
Ärikasum	147 301	90 086	63,5%
Netokasum	-4 072 994	-4 024 534	1,2%
Bilansimaht	45 048 353	45 076 614	-0,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,001	0,005	
<i>(käibevarad/l.a. kohustused)</i>			
Omakapital varadest	0,003	0,006	
<i>(omakapital/varad kokku)</i>			
Omakapital võlakohustustest	0,003	0,006	
<i>(omakapital/(l.a. võlad + p.a. võlad))</i>			
Tulukuse näitajad:			
Ärikasumi marginaal	0,198	0,118	
<i>(ärikasum/müügitulu)</i>			
Varade tulukus (müügitulu + muud	0,017	0,017	
<i>äritulud)/aasta keskmised koguvarad)</i>			

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	48 353	76 614	2
Kokku käibevarad	48 353	76 614	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	45 000 000	45 000 000	4
Kokku põhivarad	45 000 000	45 000 000	
Kokku varad	45 048 353	45 076 614	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	43 899 869	13 195 408	6
Võlad ja ettemaksed	1 017 915	976 512	7
Kokku lühiajalised kohustised	44 917 784	14 171 920	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	30 445 471	6
Võlad ja ettemaksed	0	205 660	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	30 651 131	
Kokku kohustised	44 917 784	44 823 051	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	9
Muud reservid	23 709 119	19 759 119	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-19 508 106	-15 483 572	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 072 994	-4 024 534	
Kokku omakapital	130 569	253 563	
Kokku kohustised ja omakapital	45 048 353	45 076 614	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	745 153	762 563	10
Muud äritulud	11	420	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-467 948	-539 852	11
Mitmesugused tegevuskulud	-127 758	-131 112	
Muud ärikulud	-2 157	-1 933	
Ärikasum (kahjum)	147 301	90 086	
Intressikulud	-4 220 295	-4 114 620	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 072 994	-4 024 534	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 072 994	-4 024 534	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	147 301	90 086	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	28 261	-22 642	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-177 009	113 664	7
Makstud intressid	-2 083 524	-1 822 846	
Kokku rahavood äritegevusest	-2 084 971	-1 641 738	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	55 763	0	14
Saadud laenude tagasimaksed	-480 000	-480 000	6
Arvelduskrediidi saldo muutus	2 509 208	2 121 738	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 084 971	1 641 738	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 550	15 959 119	-15 483 572	478 097
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-4 024 534	-4 024 534
Muutused reservides	0	3 800 000	0	3 800 000
31.12.2018	2 550	19 759 119	-19 508 106	253 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-4 072 994	-4 072 994
Muutused reservides	0	3 950 000	0	3 950 000
31.12.2019	2 550	23 709 119	-23 581 100	130 569

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rävala Kaheksa (edaspidi: ettevõtte) 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamisestandard, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutatakse kasumiaruande skeemi nr. 1.

OÜ Rävala Kaheksa on koostanud keskmise suurusega ettevõtja täismahus raamatupidamise aastaaruande.

Raha

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

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

Kontsernikontode haldaja Swedbank AS-s on Go Group AS.

Kontsernikontode haldaja poolt kehtestatud 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 ettemaksed

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 laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulul sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringuid mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglases 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.

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 õiglases 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 finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

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

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

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete 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 tütarettvõtted);
- 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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	47 338	47 338	
Nõuded seotud osapoolte vastu	126	126	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	166	166	3
Ettemaksed	723	723	
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 353	48 353	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	59 678	59 678	
Nõuded seotud osapoolte vastu	112	112	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 151	16 151	3
Ettemaksed	673	673	
Kokku nõuded ja ettemaksed	76 614	76 614	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 510	16 061	0
Ettemaksukonto jääk	166		90	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	166	2 510	16 151	0

Täiendav info maksude kohta on lisades 2 ja 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	45 000 000
31.12.2019	45 000 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	528 286	527 310
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	467 948	539 852

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 31.12.2019 seisuga kinnisvarainvesteeringuna arendusprojekti aadressiga Rävalla 8, Tallinn.

Rävalla Kaheksa OÜ kajastab kinnisvarainvesteeringut õiglase väärtuse meetodil. Juhtkonna hinnang õiglase väärtuse osas tugineb juhtkonna eksperdi poolt koostatud hindamismudelitel. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud kinnisvara parimast kasutusest. Hinnangud baseeruvad diskonteeritud rahavoogude mudelil. Kinnisvara hindamismudelid põhinevad hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korregeerituna 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.

2019. aastal keskmine üüritase võrreldes eelmise aastaga langes. Hoonele teostati igapäevaseks kasutamiseks vajalikke remondi- ja hooldustöid.

Objektiga seotud detailplaneering võeti Tallinna linna poolt vastu 5. detsembril 2018. 2019. aasta esimestel kuudel toimus detailplaneeringu avalik väljapanek, mille järel algas planeeringu avalik arutelu.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	528 286	527 310	10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	45 000 000	45 000 000	4
Kokku	45 000 000	45 000 000	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikontolt arvelduskrediit	15 224 616	15 224 616			12%	EUR	2020	14
Lühiajalised laenud kokku	15 224 616	15 224 616						
Pikaajalised laenud								
Laenud finantsasutustelt	6 112 826	6 112 826			6 kuu euribor + 3,3%	EUR	2020	
Emaettevõttelt saadud laenud	15 498 310	15 498 310			6 kuu euribor + 3,3%; 12%	EUR	2020	14
Vähemusosanikelt saadud laenud	7 064 117	7 064 117			12%	EUR	2020	14
Pikaajalised laenud kokku	28 675 253	28 675 253						
Laenukohustised kokku	43 899 869	43 899 869						

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikontolt arvelduskrediit	12 715 408	12 715 408			12%	EUR	2019	14
Lühiajalised laenud kokku	12 715 408	12 715 408						
Pikaajalised laenud								
Laenud finantsasutustelt	6 592 826	480 000	6 112 826		6 kuu euribor + 3,3%	EUR	2020	14
Emaettevõttelt saadud laenud	16 556 677	0	16 556 677		6 kuu euribor + 3,3%; 12%	EUR	2021	14
Vähemusosanikelt saadud laenud	7 775 968	0	7 775 968		12%	EUR	2020 - 2021	
Pikaajalised laenud kokku	30 925 471	480 000	30 445 471					
Laenukohustised kokku	43 640 879	13 195 408	30 445 471					

Finantsasutuselt saadud laenu on pikendatud bilansipäevajärgselt, uus lõpptähtaeg on 31.07.2021

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 31.12.2019 on 45 000 000 eurot. (31.12.2018: 45 000 000 eurot).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	50 969	50 969	0	14
Maksuvõlad	2 510	2 510	0	3
Muud võlad	911 246	911 246	0	14
Intressivõlad	911 246	911 246	0	
Saadud ettemaksed	53 190	53 190	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 017 915	1 017 915	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	218 060	218 060	0	14
Muud võlad	898 495	692 835	205 660	14
Intressivõlad	898 495	692 835	205 660	
Saadud ettemaksed	65 617	65 617	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 182 172	976 512	205 660	

Võlad tarnijatele sisaldab võlgasid seotud osapoolte vastu 31.12.2019 seisuga 25 360 eurot (31.12.2018: 24 907 eurot).

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)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	3	3

2019. aastal suurendati ettevõtte omanike otsusega vabatahtlikku reservkapitali 3 950 000 euro võrra. Mitterahaliste sissemaksete esemeks on OÜ Rävala Kaheksa osanike intressinõuded, mis tulenevad ettevõtte poolt emiteeritud võlakirjade emissioonitingimustest. 31.12.2019 seisuga on ettevõtte vabatahtlik reservkapital 23 709 119 eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	745 153	762 563	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	745 153	762 563	
Kokku müügitulu	745 153	762 563	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	528 286	527 310	4, 5
Muud	216 867	235 253	
Kokku müügitulu	745 153	762 563	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	-106 732	-107 461
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-252 323	-260 489
Kinnisvarainvesteeringu hooldus ja remont	-10 243	-2 530
Kinnisvarainvesteeringu parendused	-98 650	-169 372
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-467 948	-539 852

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

2019.a. ettevõtte ei olnud palgalisi töötajaid. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Laenuintressid finantsasutustele	213 127	229 190	
Laenuintressid emaattevõttele	3 118 010	2 933 295	14
Laenuintressid vähemusosanikele	889 158	952 135	14
Kokku intressikulud	4 220 295	4 114 620	

Laenuintressid on tekkinud lisas 6 kajastatud laenukohustustelt.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	31 325 504	170	29 859 222
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	126	23 760	112	23 767
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 281 244	0	8 011 938

Laenud

2019	Saadud laenud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Intressid emaettevõtjale		1 870 396			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laenud vähemusosanikelt	55 763		12%	EUR	2021

2018	Makstud intressid
Emaettevõtja	
Intressid emaettevõtjale	1 593 656

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	13 807	0	11 400	142
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	246 518	0	242 062	0

Kohustused emaettevõtja ees sisaldavad laenukohustusi summas 30 722 925 eurot (2018: 29 272 085 eurot), intressikohustus 600 978 eurot (2018: 585 997 eurot), äritegevusest tulenevaid kohustusi 1 600 eurot (2018: 1 140 eurot). Kohustused omanikega seotud ettevõtjate ees sisaldavad laenukohustusi 7 064 117 eurot (2018: 7 775 968 eurot) ja intressikohustusi summas 217 127 eurot (2018: 235 970 eurot). Intressikulu emaettevõtte vastu moodustas 3 118 010 eurot (2018: 2 933 295 eurot), ja omanikega seotud ettevõtjatel vastu 889 157 eurot (2018: 952 135 eurot).

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei arvestatud aruandeaastal tasu ega antud muid olulisi soodustusi, 2018. ja 2019. aastal seotud osapoolte

vastu olevaid nõudeid alla ei hinnatud. Juhtkonnale ei ole lepingus sätestatud lahkumishüvitisi.
Vaata lisad 2, 7, 13.

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Seisuga 31.12.2019 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 44 869 tuhande euro võrra. Rävala Kaheksa OÜ aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Ettevõtte laenukohustised koosnevad peamiselt omanikelt ning finantsasutustelt saadud laenudest. 31.03.2020 pikendati pangalaenu kuni 30.07.2021 ning saadi 2020. aastaks 6 kuud maksepuhkust. Seoses sellega muutusid pikaajaliseks kuni 30.07.2021 ka pangalaenule allutatud omanike laenud.

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.04.2020

OÜ Rävala Kaheksa (registrikood: 11258322) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARNE ORGNA	Juhatuse liige	08.04.2020
TAUNO MUIDE	Juhatuse liige	08.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rävala Kaheksa osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt OÜ Rävala Kaheksa (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2019;
- 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 olulisi arvestuspõhimõtteid 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 arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

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

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 4, milles on toodud ettevõtte varade mahust 99,89% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused.

Juhime tähelepanu, et ettevõtte käibekapital on seisuga 31. detsember 2019 negatiivne summas 44 869 tuhat eurot. Negatiivne käibekapital on tingitud peamiselt lühiajalistest laenukohustustest finantsasutuste ning ettevõtte osanike vastu. Nimetatud laenukohustuste bilansipäeva järgse pikendamise kohta on avalikustatud informatsioon ettevõtte raamatupidamise aastaaruande lisas 15.

Nimetatud asjaolude rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Muu informatsioon

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

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

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 finantsaruandluse standardiga 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.

Vandeauditori 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 arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

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

- tuvastame ja hindame riske, et 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 arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt 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 arvamust. 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

Vandeauditor, litsents nr 567

Rando Rand

Vandeauditor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

8. aprill 2020

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rävala Kaheksa (registrikood: 11258322) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	08.04.2020
RANDO RAND	Vandeaudiitor	08.04.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-19 508 106
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 072 994
Kokku	-23 581 100
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-23 581 100
Kokku	-23 581 100

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-19 508 106
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 072 994
Kokku	-23 581 100

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	528286	70.90%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	216867	29.10%	Ei

Sidevahendid

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