

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Rävala Kaheksa

registrikood: 11258322

tänavanimi, maja number: Rävala pst 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Muud äritulud	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Intressikulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori 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 31.12.2020 seisuga välja üüritud 5 280 m² ehk 49% (31.12.2019 seisuga oli välja üüritud 6 842,4 m² ehk 63,5%). 2020. aastal majandustegevus oli oluliselt mõjutatud Covid -19 viirusega seotud piirangutest. Aasta teises pooles sõlmiti uusi üürilepinguid, kuid rohkem oli lahkujaid, kes vaatasid ümber oma majandustegevuse. Keskmine üüritase võrreldes eelmise aastaga langes. Teostati hoone igapäevaseks kasutamiseks vajalikke remondi- ja hooldustöid.

Aruandeaastal jätkati ettevalmistusi koostöös naaberkinnistutega kogu kvartalit hõlmava detailplaneeringu kehtestamiseks. Detailplaneering võeti Tallinna Linnavalitsuse poolt vastu 5. detsembril 2018. aastal. 2020 aasta esimeses pooles toimus planeeringu avalik väljapanek, millel esitatud ettepanekute ja vastuväidete ärakuulamiseks korraldati 25.08.2020 Rahandusministeeriumis arutelu. Arutelu järgselt detailplaneeringut veelkord kontrolliti, eemaldati vasturääkivused ning joonised ja seletuskiri viidi üheselt mõistetavaks tervikuks. Seejärel jätkusid menetlus- ja kooskõlastusprotsessid Tallinna Linnavalitsuse erinevates ametkondades. Enam kui 67 000 ruutmeetrise brutopinnaga Rävalla Galerii kerkib neljale kesklinna krundile, sealhulgas kunagise projekteerijate maja (Rävalla pst.8) ja Melon Ärikeskuse (Estonia pst.1) asemele.

Aruandeaastal ettevõtte kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu moodustas 385 988 eurot (2019: 528 286 eurot). 2020. aasta kasum moodustas 635 362 eurot (2019.a. kahjum 4 072 994 eurot), sellest ärikasum moodustas 5 252 717 eurot (2019: 147 301 eurot).

Põhitöökohaga töötajaid aastatel 2019-2020 ei olnud, kinnisvara haldusteenus osteti sisse, ettevõtte juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Majandusnäitajad 2020 ja 2019 majandusaastal (eurodes):

	2020	2019	muutus
Müügitulu	562 574	745 154	-24,5%
Ärikasum	5 252 717	147 301	3466%
Netokasum	635 362	-4 072 994	-115,6%
Bilansimaht	50 244 115	45 048 353	11,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,001	0,001	
(käibevarad/l.a. kohustused)			
Omakapital varadest	0,015	0,003	
(omakapital/varad kokku)			
Omakapital võlakohustustest	0,015	0,003	
(omakapital/(l.a. võlad + p.a. võlad))			
Tulukuse näitajad:			
Ärikasumi marginaal	9,337	0,198	
(ärikasum/müügitulu)			
Varade tulukus	0,121	0,017	
(müügitulu + äritulud)/aasta keskmised koguvad			

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	44 115	48 353	2
Kokku käibevarad	44 115	48 353	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	50 200 000	45 000 000	4
Kokku põhivarad	50 200 000	45 000 000	
Kokku varad	50 244 115	45 048 353	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	48 347 995	43 899 869	6
Võlad ja ettemaksed	1 130 189	1 017 915	7
Kokku lühiajalised kohustised	49 478 184	44 917 784	
Kokku kohustised	49 478 184	44 917 784	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	9
Muud reservid	23 709 119	23 709 119	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 581 100	-19 508 106	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	635 362	-4 072 994	
Kokku omakapital	765 931	130 569	
Kokku kohustised ja omakapital	50 244 115	45 048 353	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	562 574	745 153	10
Muud äritulud	5 204 577	11	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-378 862	-467 948	12
Mitmesugused tegevuskulud	-133 306	-127 758	
Muud ärikulud	-2 266	-2 157	
Ärikasum (kahjum)	5 252 717	147 301	
Intressikulud	-4 617 355	-4 220 295	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	635 362	-4 072 994	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	635 362	-4 072 994	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 252 717	147 301	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-5 200 000	0	4
Kokku korrigeerimised	-5 200 000	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 238	28 261	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	75	-177 009	7
Makstud intressid	-2 384 943	-2 083 524	
Kokku rahavood äritegevusest	-2 327 913	-2 084 971	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	55 763	15
Saadud laenude tagasimaksed	-240 000	-480 000	6
Arvelduskrediidi saldo muutus	2 567 913	2 509 208	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 327 913	2 084 971	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	635 362	635 362
31.12.2020	2 550	23 709 119	-22 945 738	765 931

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rävala Kaheksa (edaspidi: ettevõtte) 2020. 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 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 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 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 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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	43 262	43 262	
Nõuded seotud osapoolte vastu	126	126	15
Ettemaksed	727	727	
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 115	44 115	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	47 338	47 338	
Nõuded seotud osapoolte vastu	126	126	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	166	166	3
Ettemaksed	723	723	
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 353	48 353	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 056	0	2 510
Ettemaksukonto jääk	0		166	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 056	166	2 510

Täiendav info maksude kohta on lisades 2 ja 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	45 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 200 000
31.12.2020	50 200 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	385 988	528 286
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	378 862	467 948

Täpsem informatsioon kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võetud laenukohustuste kohta on avalikustatud lisas 6. Kinnisvara investeeringutelt teenitud renditulu on toodud lisas 5 ja lisa 10. Kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud on toodud lisa 12. Rävala Kaheksa OÜ omab 31.12.2020 seisuga kinnisvarainvesteeringuna arendusprojekti aadressiga Rävala 8, Tallinn.

Rävala 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 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. Rävala 8 kinnistu hindamise aluseks on diskonteeritud rahavoogude mudel. 2020.aastal otsustas juhtkond suurendada kinnisvarainvesteering õiglast väärtust 5,2 miljoni euro võrra (vt. lisa 11). Ehitus- ja rendihindade prognoosimisel kasutati kinnisvaraekspertide abi ning need on võrdväärsed muude samasuguste kinnisvaraobjektidega.

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%.

2020. aastal keskmine üüritase võrreldes eelmise aastaga langes. Seoses COVID-19 viiruse levikuga sulgesid osad ettevõtted ukse ja paljudele klientidele tehti üürihinnas allahindlusi. Hoonele teostati igapäevaseks kasutamiseks vajalikke remondi- ja hooldustöid.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	385 988	528 286	10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	50 200 000	45 000 000	4
Kokku	50 200 000	45 000 000	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikontolt arvelduskrediit	17 792 529	17 792 529			12%	EUR	2021	15
Laenud finantsasutustelt	5 872 826	5 872 826			6 kuu euribor + 3,3%	EUR	2021	
Emaettevõttelt saadud laenud	16 728 827	16 728 827			6 kuu euribor + 3,3%; 12%	EUR	2021	15
Vähemusosanikelt saadud laenud	7 953 813	7 953 813			12%	EUR	2021	15
Lühiajalised laenud kokku	48 347 995	48 347 995						
Laenukohustised kokku	48 347 995	48 347 995						
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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	15
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	15
Vähemusosanikelt saadud laenud	7 064 117	7 064 117			12%	EUR	2020	15
Lühiajalised laenud kokku	43 899 869	43 899 869						
Laenukohustised kokku	43 899 869	43 899 869						

Finantsasutuselt saadud laenu on pikendatud bilansipäevajärgselt, uus lõpptähtaeg on 30.07.2024 Seoses sellega muutusid pikaajaliseks ka pangalaenule allutatud omanike laenud.

Finantsasutustelt saadud laenu tagatiseks panditud varad on kajastatud lisa 4.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	60 999	60 999	15
Maksuvõlad	1 056	1 056	3
Muud võlad	1 023 445	1 023 445	15
Intressivõlad	1 023 445	1 023 445	
Saadud ettemaksed	44 689	44 689	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 130 189	1 130 189	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	50 969	50 969	15
Maksuvõlad	2 510	2 510	3
Muud võlad	911 246	911 246	15
Intressivõlad	911 246	911 246	
Saadud ettemaksed	53 190	53 190	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 017 915	1 017 915	

Võlad tarnijatele sisaldab võlgasid seotud osapoolte vastu 31.12.2020 seisuga 21 887 eurot (31.12.2019: 25 360 eurot). Vt.lisa 15.

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

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
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 Rävalla Kaheksa osanike intressinõuded, mis tulenevad ettevõtte poolt emiteeritud võlakirjade emissioonitingimustest. 31.12.2020 seisuga on ettevõtte vabatahtlik reservkapital 23 709 119 eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	562 574	745 153	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	562 574	745 153	
Kokku müügitulu	562 574	745 153	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	385 988	528 286	4, 5
Muud	176 586	216 867	
Kokku müügitulu	562 574	745 153	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5 200 000	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	4 577	11	
Kokku muud äritulud	5 204 577	11	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Tooraine ja materjal	-59 697	-70 345
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-228 815	-252 323
Kinnisvarainvesteeringu hooldus ja remont	-588	-10 243
Kinnisvarainvesteeringu parendused	-53 375	-98 650
Maamaks	-36 387	-36 387
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-378 862	-467 948

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

2020.a. nagu ka 2019.a. ei olnud ettevõttel palgalisi töötajaid. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Laenuintressid finantsasutustele	201 378	213 127	
Laenuintressid emaettevõttele	3 486 973	3 118 010	15
Laenuintressid vähemusosanikele	929 004	889 158	15
Kokku intressikulud	4 617 355	4 220 295	

Laenuintressid on tekkinud lisa 6 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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	35 196 545	0	31 325 504
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	126	20 567	126	23 760
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8 303 388	0	7 281 244

Laenud

2020	Makstud intressid
Emaettevõtja	
Intressid emaettevõtjale	2 183 565

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	13 200	13 807
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	242 085	246 518

Kohustused emaettevõtja ees sisaldavad laenukohustusi summas 34 521 355 eurot (2019: 30 722 925 eurot), intressikohustus 673 869 eurot (2019: 600 978 eurot), äritegevusest tulenevaid kohustusi 1 320 eurot (2019: 1 600 eurot). Kohustused omanikega seotud ettevõtjate ees sisaldavad laenukohustusi 7 953 813 eurot (2019: 7 064 117 eurot) ja intressikohustusi summas 349 575 eurot (2019: 217 127 eurot). Intressikulu emaettevõtte vastu moodustas 3 486 973 eurot (2019: 3 118 010 eurot), ja omanikega seotud ettevõtjatel vastu 929 004 eurot (2019: 889 157 eurot).

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei arvestatud aruandeaastal tasu ega antud muid olulisi soodustusi, 2019. ja 2020. aastal seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid alla ei hinnatud. Juhtkonnale ei ole lepingus sätestatud lahkumishüviti.

Vaata lisad 2, 7, 13.

Lisa 16 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2020 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 49 434 tuhande euro võrra. Ettevõtte lühiajalised kohustised koosnevad peamiselt omanikelt ning finantsasutustelt saadud laenudest. 03.02.2021 pikendati pangalaenu kuni 30.07.2024, millest tulenevalt muutusid pikaajaliseks ka pangalaenule allutatud omanike laenud. Ettevõtte ei ole muid olulisi võlausaldajaid peale panga ja osanike. Ettevõtte suurim osanik AS Go Group on pangalaenu garanteerija, millest tulenevalt on ta juhtkonnale kinnitanud, et teenindab pangalaenu põhiosa- ning intressimakseid, kui selleks peaks vajadus tekkima. Sellest tulenevalt on Rävala Kaheksa OÜ aastaaruanne koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.05.2021

OÜ Rävala Kaheksa (registrikood: 11258322) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAUNO MUIDE	Juhatuse liige	12.05.2021
AARNE ORGNA	Juhatuse liige	12.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Råvala Kaheksa osanikele

Märkusega arvamus

Meie arvates välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Råvala Kaheksa (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2020;
- 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.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2020 on ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteering õiglases väärtuses 50,2 miljonit eurot. Juhtkond on koostanud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise mudeli kasutades diskonteeritud rahavooge, nagu on kirjeldatud lisas 4. Hindamise tulemusel kasvas kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus 5,2 miljonit eurot. Meie arvamuse rahavoogude prognooside kohta erineb juhtkonna omast. Oleme arvamusel, et kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on madalam ning 2020. aastal kajastatud kasum õiglase väärtuse muutusest ei ole õigustatud. Seetõttu on varad ja omakapital 31. detsembri 2020 seisuga ja 2020. aasta puhaskasum ülehinnatud ligikaudu 5,2 miljonit eurot.

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 märkusega arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõtte sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestuseksperdi Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperdi rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

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

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

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 4, milles on toodud ettevõtte varade mahust 99,91% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte käibekapital on 31. detsember 2020 seisuga negatiivne. Juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani tegevuse jätkuvuse tagamiseks ning käibekapitali puudujäägi taastamiseks raamatupidamise aastaaruande lisas 16. Nimetatud asjaolude rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

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 kavatsseb 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 auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärsitiste 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 õiglase esitusviisi.

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

12. mai 2021

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rävola Kaheksa (registrikood: 11258322) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	12.05.2021
RANDO RAND	Vandeaudiitor	12.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 581 100
Aruandeaasta kasum (kahjum)	635 362
Kokku	-22 945 738

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	385988	68.61%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	176586	31.39%	Ei

Sidevahendid

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