

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: RÄVALA BÜROOHOONE AKTSIASELTS

registrikood: 10179460

tänava/talu nimi, Rävala pst 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

telefon: +372 56256565, +372 6130235

faks: +372 6130234

e-posti aadress: priit.kotkas@nordland.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Aktsiakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Muud äritulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Olulised käibevara allahindlused	13
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Muud sündmused	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Rävala Büroohoone AS on kantud äriregistrisse 30.12.1996.a.

Rävala Büroohoone AS tegevuse valdkond on büroo- ja kaubanduspindade üürile andmine ning ettevõtte tegevus vastab põhikirjale. Rävala Büroohoone AS-le kuulub kinnistu aadressil Rävala pst. 2 / Kivisilla 8, Tallinn.

Rävala Büroohoone AS kinnistu aadressil Rävala pst. 2 / Kivisilla 8, Tallinn on antud vastutavale hoiule OÜ-le Nordland Kapital. Kinnistu on antud vastutavale hoiule 17.02.2020. a. sõlmitud notariaalse kinnistu müügilepingu alusel, milles koos muude sõlmitud lepingutega on kokku lepitud, et Rävala Büroohoone AS-l on õigus kinnistu vahemikus 18.02.2027 – 19.08.2027 tagasi osta sama hinnaga. Tagasisostu õigust AS Rävala Büroohoone kavatseb ka kasutada. Tagasiostul kohustub OÜ Nordland Kapital üle andma kogu kinnistu kasutamisest teenitud tulud, millest on maha arvatud kinnistu haldamisega seotud kulud. Hoiulepingu perioodil kajastatakse renditulu Nordland Kapital OÜ finantsaruannetes.

Seoses käimasoleva omandisuhte vaidlusega on kinnistule seatud 03.03.2020 kohtumääruse alusel keelumärke kinnisasja kasutamise keelamiseks Eesti Vabariigi kasuks. Juhtkonna hinnangul puudub omandivaidlusega seonduvalt Rävala Büroohoone AS finantsaruannetele muu finantsmõju, kui eelpoolt märgitud kinnisvarainvesteeringu hoiulepinguga seonduv.

COVID-19 pandeemia ei ole ettevõttele avaldanud olulist negatiivset mõju. Kuna enamikes prognoosides nähakse majaduse ulatuslikumat kosumist alates 2021.aasta teisest poolest, siis pole negatiivset mõju ka edaspidi oodata.

2020. aastal ega 2019.aastal Rävala Büroohoone AS-is töötajaid ei olnud.

2020. aastal arvestati juhatuse liikmele tasu 5 640 eurot (2019: 0).

2021. aastal jätkab Rävala Büroohoone AS tegevust.

Aruandekuupäeval ja aruande koostamise hetkel on pooleli juriidilised vaidlused ettevõtte omandi- ja juhtimisstruktuuri üle. Juhtkonna hinnangul ei oma nimetatud vaidlused olulist mõju raamatupidamise aastaaruandes esitatud finantsnäitajatele.

AS Rävala Büroohoone peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetoodika:

	2020	2019
<i>Lühiajaliste kohustiste kattekordaja</i>	0,2	0,3
<i>ROA</i>	16 %	3,1 %
<i>ROE</i>	21 %	4,5 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- *Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised*
- *ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100*
- *ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100*

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10	29 244	
Nõuded ja ettemaksed	120 439	168 092	2
Kokku käibevarad	120 449	197 336	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	5 101 843	4 863 445	2
Kinnisvarainvesteeringud	12 890 000	10 530 700	3
Kokku põhivarad	17 991 843	15 394 145	
Kokku varad	18 112 292	15 591 481	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	563 753	587 985	4
Võlad ja ettemaksed	14 048	55 292	5
Kokku lühiajalised kohustised	577 801	643 277	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 892 873	4 220 858	4
Võlad ja ettemaksed	5 959	8 068	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 898 832	4 228 926	
Kokku kohustised	4 476 633	4 872 203	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	191 735	191 735	6
Kohustuslik reservkapital	30 377	30 377	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 497 166	10 019 382	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 916 381	477 784	
Kokku omakapital	13 635 659	10 719 278	
Kokku kohustised ja omakapital	18 112 292	15 591 481	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	163 018	938 539	7
Muud äritulud	3 062 422	1 700	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-67 044	-216 520	
Mitmesugused tegevuskulud	-44 831	-249 470	
Tööjõukulud	-7 501	0	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-202	
Olulised käibevara allahindlused	-119 038	0	10
Muud ärikulud	-174	-5 132	
Ärikasum (kahjum)	2 986 852	468 915	
Intressitulud	98 929	94 677	
Intressikulud	-79 517	-85 808	
Muud finantstulud ja -kulud	-89 883	0	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 916 381	477 784	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 916 381	477 784	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rävala Büroohoone AS käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Sündmused pärast aruandekuupäeva.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringuna.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Aktsiaseltsidel on reservkapitali olemasolu kohustuslik. Reservkapitali ei või olla vähem kui 1/10 osakapitalist.

Tulud

Tulude ja kulude arvestamisel on lähtutud tekkepõhisuse printsiibist.

Tuluna kajastatakse tavapärase majandustegevuse käigus kaupade müügi ja teenuste osutamise eest saadud või saadaoleva tasu õiglast väärtust, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulud ja muud tulud kajastatakse tekkepõhiselt kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 arvestatud dividendidelt. Teatud tingimustel dividendide väljamaksmisel tulumaksu soodusmäär 14/86 arvestatud dividendidelt.

Soodusmaksumäär kohaldamisel peetakse füüsilisele isikule dividendi väljamaksmisel kinni täiendavalt 7% tulumaksu füüsilise isiku tasandil. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Seotud osapoolteks loetakse:

- a. omanikud ning omanikke kontrollivad või nende üle olulist mõju omavad isikud);
- d. tegev- ja kõrgem juhtkond;
- e. 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	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 580	3 580	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 580	3 580	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 228	2 228	0	0	
Muud nõuded	4 978 077	114 631	0	4 863 446	
Laenunõuded	4 867 839	4 393	0	4 863 446	11
Intressinõuded	108 578	108 578	0	0	
Viitlaekumised	1 660	1 660	0	0	
Hoiulepingu arvestuslikud nõuded	238 397	0	0	238 397	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 222 282	120 439	0	5 101 843	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	151 086	151 086	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	151 086	151 086	0	0	
Muud nõuded	4 879 236	15 791	0	4 863 445	
Laenunõuded	4 867 445	4 000	0	4 863 445	11
Intressinõuded	11 791	11 791	0	0	
Ettemaksed	1 215	1 215	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 215	1 215	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 031 537	168 092	0	4 863 445	

2020.aastal on Rävala Büroohoone AS nõuete allahindlus kokku summas 119 038 eurot (lisa 11).

Kõikide laenunõuete alusvaluuta on Euro.

Pikaajalise laenu intressimäär on 2% ja tagasimaksetähtaeg 31.12.2029 (lisa 13).

Hoiulepingu arvestuslike nõuete all on kinnisvarainvesteeringu hoiulepingust tulenev pikaajaline nõue summas 238 397 eurot OÜ Nordland Kapital vastu (lisa 3).

Hoiulepingu kehtivuse perioodil on sõlmitud rendilepingud juriidiliselt üle läinud Nordland Kapital OÜ-le, mis esitab rentnikele rendiarveid ning kajastab enda finantsaruannetes renditulud ja haldamisega seotud kulud. Hoiulepingu lõppemisel 2027.aastal kuuluvad ülekandmisele kõik rendilepingutega seotud netotulud.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	10 530 700
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
31.12.2019	10 530 700
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 359 300
31.12.2020	12 890 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	163 018	938 539
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	67 044	225 065

(1) Kinnisvarainvesteeringu hoiuleping

Kinnisvarainvesteeringutes on kajastatud kinnistu aadressil Rävala pst. 2 / Kivisilla 8, Tallinn (edaspidi kinnistu). Kinnistu on antud vastutavale hoiule OÜ-le Nordland Kapital. Kinnistu on antud vastutavale hoiule 17.02.2020. a. sõlmitud notariaalse kinnistu müügilepingu alusel, milles koos muude sõlmitud lepingutega on kokku lepitud (ühiselt Hoiuleping), et Rävala Büroohoone AS-l on õigus kinnistu vahemikus 18.02.2027 – 19.08.2027 tagasi osta sama hinnaga ning tagasiostul kohustub OÜ Nordland Kapital üle andma kogu kinnistu kasutamisest teenitud tulud, millest on maha arvatud kinnistu haldamisega seotud kulud. Hoiulepingu perioodil on kinnistusraamatus omanikuna märgitud OÜ Nordland Kapital, kuid sisulised omaniku hüved säilitab Rävala Büroohoone AS. Rävala Büroohoone AS kavatseb kasutada tagasiostu õigust, mistõttu kuuluvad kinnistuga seotud õigused ja hüved Rävala Büroohoone AS-le.

Hoiulepingu kehtivuse perioodil on sõlmitud rendilepingud juriidiliselt üle läinud Nordland Kapital OÜ-le, mis esitab rentnikele rendiarveid ning kajastab enda finantsaruannetes renditulud ja haldamisega seotud kulud. Hoiulepingu lõppemisel üleandmisele kuuluvad netotulud on kajastatud kasumiaruande kirjel muud äritulud summas 611 070 eurot (vt lisa 9) ning laekumata üleandmisele kuuluvad tasud summas 238 397 eurot kirje Nõuded ja ettemaksed alakirjel Hoiulepingu arvestuslikud nõuded (vt lisa 2).

(2) Varade arestimine

Seoses käimasoleva omandisuhte vaidlusega on kinnistule seatud 03.03.2020 kohtumääruse alusel keelumärke kinnisasja käsutamise keelamiseks Eesti Vabariigi kasuks. Juhtkonna hinnangul puudub omandivaidlusega seonduvalt Rävala Büroohoone AS finantsaruannetele muu finantsmõju, kui eelpoolt märgitud kinnisvarainvesteeringu hoiulepinguga seonduv.

(3) Õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatud meetodid ja kasutatud olulised eeldused

Kinnisvara õiglase väärtuse hindamise aluseks on võetud 26.02.2020 sõltumatu eksperdi hinnang. Kommerts-kinnisvara turg on võrdlemisi efektiivne, millest tulenevalt on hindamistulemus tavapärase täpsusega ($\pm 10\%$). Ekspert hindas vara turuväärtust kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Tuleviku rahavoogude diskonteerimisel on kasutatud diskontomäära 8% ja kapitalisatsioonimäära 7%. Arvesse on võetud olemasolevaid sõlmitud rendilepinguid ning kinnisvaraturul olevate sarnaste objektide turuinformatsiooni. Juhtkonna hinnangul säilivad aruandekuupäeval sõltumatu eksperdi hinnangu eeldused ning hindamistulemus.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud ettevõtelt	235 768	235 768			2%	EUR	tähtajatu
Lühiajalised laenud kokku	235 768	235 768					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	4 220 858	327 985	3 892 873	0	6kuu Euribor+1,75%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	4 220 858	327 985	3 892 873	0			
Laenukohustised kokku	4 456 626	563 753	3 892 873	0			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen ettevõtelt	190 000	190 000			2%	EUR	2020
Laen ettevõtelt	70 000	70 000			0%	EUR	tähtajatu
Lühiajalised laenud kokku	260 000	260 000					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	4 548 843	327 985	4 220 858	0	6kuu Euribor+1,75%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	4 548 843	327 985	4 220 858	0			
Laenukohustised kokku	4 808 843	587 985	4 220 858	0			

Rävala Büroohoone AS-i-le antud pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule asukohaga Rävala pst.2 / Kivisilla 8, 10145 Tallinn. Hüpoteek summas 6 616 326 eurot on seatud AS Swedbank kasuks. Tagatiseks oleva kinnistu bilansiline väärtus on 31.12.20 seisuga 12 890 000 eurot (31.12.19 seisuga 10 530 700 eurot). (Lisa 3)

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	7 943	7 943	0	0
Muud võlad	6 105	6 105	0	0
Intressivõlad	6 095	6 095	0	0
Muud viitvõlad	10	10	0	0
Saadud ettemaksed	5 959	0	5 959	0
Muud saadud ettemaksed	5 959	0	5 959	0
Kokku võlad ja ettemaksed	20 007	14 048	5 959	0

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	31 868	31 868	0	0
Maksuvõlad	11 772	11 772	0	0
Muud võlad	10 744	10 744	0	0
Intressivõlad	10 744	10 744	0	0
Saadud ettemaksed	8 976	908	8 068	0
Tulevaste perioodide tulud	908	908	0	0
Muud saadud ettemaksed	8 068	0	8 068	0
Kokku võlad ja ettemaksed	63 360	55 292	8 068	0

Maksuvõlgade all on kajastatud käibemaksuvõlg.

Lisa 6 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	191 735	191 735
Aktsiate arv (tk)	300 000	300 000
Aktsiate nimiväärtus	0.64	0.64

AS-l Rävala Büroohoone on 300 000 aktsiat, millest 100 000 kuulub OÜ-le Viker ja 200 000 kuulub OÜ-le Linaleo. Vastvalt aktsiaraamatule on majandusaasta aruande kinnitamise hetkel arestitud kõik OÜ-le Viker kuuluvad aktsiad ja 100 000 OÜ-le Linaleo kuuluvat aktsiat.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	163 018	938 539
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	163 018	938 539
Kokku müügitulu	163 018	938 539
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda renditud kinnisvara üürileandmine	130 226	751 250
Enda renditud kinnisvara käitus	32 792	187 289
Kokku müügitulu	163 018	938 539

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 359 300	0	3
Trahhid, viivised ja hüvitised	92 052	1 700	
Muud	611 070	0	3
Kokku muud äritulud	3 062 422	1 700	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	5 640	0
Sotsiaalmaksud	1 861	0
Kokku tööjõukulud	7 501	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 10 Olulised käibevara allahindlused

(eurodes)

	2020	2019
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete muutus	-119 038	0
Kokku olulised käibevara allahindlused	-119 038	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-119 038	0
Lootusetuks tunnistatud nõuded	119 038	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	0	0

Vastavalt kohtuotsusele ettevõtte teinud Toyota Baltic AS nõuete allahindlust summas 119 038 eurot.

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Hüvitis	-89 883	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-89 883	0

Swedbank Eesti AS esitas AS-le Rävala Büroohoone laenulepingu rikkumise eest leppetrahvi summas 89 883 eurot, mille hüvitas Nordland Kapital OÜ.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0	0	70 330
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	203 496	18 792	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 201 165	38 367	4 863 445	197 319

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Lühiajaline laen	0	0	0	199 898	0	3 599	2%	EUR	tähtajatu
Pikaajaline laen	0	0	98 929	0	0	0	2%	EUR	2026
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Lühiajaline laen	0	0	0	35 870	0	240	2%	EUR	tähtajatu

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Lühiajaline laen	0	0	0	30 000	45 000	5 392	2,0 %	EUR	2020
Lühiajaline laen	0	0	0	70 000	0	0	0 %	EUR	tähtajatu

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 474	38 843

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	5 640	0

Rävala Büroohoone AS on sõlminud seotud osapoollega kinnistu hoiulepingu (lisa 3). Hoiulepingu alusel on arvele võetud tekkepõhiselt hoiulepingu lõppemisel üleandmisele kuuluvad laekumata tasud summas 238 397 eur (lisa 2). Samuti hüvitati pangalaenu lepingu rikkumisest tulenev trahvinõue 89 883 eur (lisa 11).

Lisa 13 Muud sündmused

Aruandekuupäeval ja aruande koostamise hetkel on pooleli juriidilised vaidlused ettevõtte omandi- ja juhtimisstruktuuri üle. Juhtkonna hinnangul ei oma nimetatud vaidlused olulist mõju raamatupidamise aastaaruandes esitatud finantsnäitajatele.

Hinnang põhineb raamatupidamise aastaaruande allkirjastamisel kättesaadaval teabel, mistõttu edasiste sündmuste mõju ettevõtja tegevusele võib tulevikus märkimisväärselt erineda juhtkonna hetkehinnangust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

RÄVALA BÜROOHOONE AKTSIASELTS (registrikood: 10179460) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT KOTKAS	Juhatuse liige	30.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

RÄVALA BÜROOHOONE AKTSIASELTS aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud RÄVALA BÜROOHOONE AKTSIASELTS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt RÄVALA BÜROOHOONE AKTSIASELTS finantss seisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Nagu kirjeldatud raamatupidamise aastaaruande lisas 13 on hetkel pooleli juriidilised vaidlused ettevõtte omandi ja juhtimisstruktuuri üle (Meile on erinevad ettevõtte tegevusega seotud allikad esitanud vastuolulist informatsiooni nii juhatuse kui nõukogu koosseisu kohta, mis ei ole üheses seoses äriregistris registreeritud informatsiooniga). Oleme nimetatud asjaolu meie auditi käigus arvesse võtnud. Juhtkonna hinnangul ei oma nimetatud vaidlused olulist mõju raamatupidamise aastaaruandes esitatud finantsnäitajatele. Kuna juriidiliste vaidluste osapoolte seisukohad ja juhtimise vaated tehtud või planeeritavatele otsustele, tehingutele, kasutatavate raamatupidamise arvestusmeetodite ja hinnangute asjakohasusele ja muudele ettevõtte finantsaruandlusega seotud asjaoludele on erinevad, siis edasiste sündmuste mõju ettevõtte finantsnäitajatele võib tulevikus meie hinnangul erineda juhtkonna hetkehinnangust.

Laenukohustiste all on kajastatud pikaajalised võlad summas 3 892 873 eurot. Juhul kui ettevõtte on rikkunud pikaajalise laenu lepingus sätestatud tingimusi, mistõttu aruandekuupäeval on laenuandjal õigus laen koheselt tagasi kutsuda, siis kajastatakse antud laenu lühiajalise kohustisena, isegi juhul kui pärast aruandekuupäeva on laenuandjalt saadud nõusolek, et ta oma õigust ei kasuta. Tulenevalt enne aruandekuupäeva ilmnenu sündmustest ei saanud me täielikku kinnitust veendumaks, kas puuduvad asjaolud, mille tõttu tekiks laenuandjal laen koheselt tagasi kutsuda. Nimetatud asjaolu tõttu ei saanud me piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, kas laenukohustiste pikaajalisena kajastamine on vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutsete arvestuseksperdi eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Modifitseerimata meie märkusega arvamust juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisas 3 toodud asjaoludele, millest nähtub muuhulgas, et kinnisvarainvesteering väärtusega 12 890 000 eurot on antud tagasiostuõigusega 17.02.2020 kinnistu müügilepingu ja asjaõiguselepingu alusel osapooltele OÜ Nordland Kapital. Kinnisvarainvesteeringu kasutamist tekkinud hüved antakse tagasiostuõiguse teostamisel üle eeldusel, et Rävåla Büroohtoon AS kasutab oma lepingulist õigust ja OÜ Nordland Kapital täidab oma lepingulisi kohustusi. Juhime ka tähelepanu, et teadaolevalt puuduvad (sh kinnistusraamatus) konkreetsed tagatised Rävåla Büroohtoon aktsiaselts nõuete tagamiseks. Samuti on üleval pooleliolev kohtuasi nimetatud 17.02.2020 notariaalselt tõestatud tagasiostuõigusega müügi- ja asjaõiguselepingu tühistuse tuvastamise nõudes.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori aruannet.

Meie arvamuse raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkeb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Osas „Märkusega arvamuse alus“ osas kirjeldatud auditi ulatuse piirangute tõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutavast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglase esitusviisi.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Karel Villak
Vandeauditiitori number 649

AVAC Audit OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 286
A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

30.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

RÄVALA BÜROOHOONE AKTSIASELTS (registrikood: 10179460) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAREL VILLAK	Vandeaudiitor	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 497 166
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 916 381
Kokku	13 413 547
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 413 547
Kokku	13 413 547

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 497 166
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 916 381
Kokku	13 413 547
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 413 547
Kokku	13 413 547

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	163018	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6130235
Faks	+372 6130234
Mobiiltelefon	+372 56256565
E-posti aadress	priit.kotkas@nordland.ee