

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 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 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ Rävala Kaheksa põhitegevusalaks on Tallinnas Rävala pst. 8 asuva äri- ja büroohoone haldamine ja arendamine. Ettevõtte osanikud on Go Group AS, Norber Grupp OÜ ja CRE R8 OÜ. Äri- ja büroohoone asub Tallinna südalinnas. Hoone suletud netopind on 16 825 m² ja väljaüüritavat pinda on 10 779 m², millest on 31.12.2021 seisuga välja üüritud 5 434 m² ehk 50,4%. 2021. aastal majandustegevus oli samuti nagu 2020. aastal oluliselt mõjutatud covid viirusega seotud piirangutest. 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. Enam kui 67 000 ruutmeetrise brutopinnaga Rävala Galerii kerkib neljale kesklinna krundile, sealhulgas kunagise projekteerijate maja (Rävala pst.8) ja Melon Ärikeskuse (Estonia pst.1) asemele. Palju võib mõjutada arendustegevuse osas sõjategevus Ukrainas. Sõjaolukord ja kehtestatud sanktsioonid nõuavad ettevõtte juhtkonnalt pidevat jooksvat analüüsi, kas ja kuidas plaane teha koostööpartneritega. Paratamatult toob laastav sõda lähi regioonis, nagu Ukraina meile on, kaasa ehitus- ja energiahindade kasvu kogu Euroopas, kindlasti on lähiaastatel inflatsioon märgatav ning see kõik mõjutab investorite otsuseid.

Põhitöökohaga töötajaid aastatel 2020-2021 ei olnud, kinnisvara haldusteenus osteti sisse, ettevõtte juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Majandusnäitajad 2021 ja 2020 majandusaastal (eurodes).

	2021	muutus	2020
Müügitulu	540 336	-4,0%	562 574
Ärikasum	4 641 017	-11,6%	5 252 717
Netokasum	-566 010	-189,1%	635 362
Bilansimaht	54 850 130	9,2%	50 244 115
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,003		0,001
(käibevarad/l.a. kohustused)			
Omakapital varadest	0,004		0,015
(omakapital/varad kokku)			
Omakapital võlakohustustest	0,004		0,015
(omakapital/(l.a. võlad + p.a. võlad))			
Tulukuse näitajad:			
Ärikasumi marginaal	8,589		9,337
(ärikasum/müügitulu)			
Varade tulukus (müügitulu+muud	0,088		0,109
äritulud)/aasta keskmised koguvarad)			

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	70 647	44 115	2
Kokku käibevarad	70 647	44 115	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	54 800 000	50 200 000	4
Kokku põhivarad	54 800 000	50 200 000	
Kokku varad	54 870 647	50 244 115	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	21 402 020	48 347 995	6
Võlad ja ettemaksed	979 757	1 130 189	7
Kokku lühiajalised kohustised	22 381 777	49 478 184	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	31 967 390	0	6
Võlad ja ettemaksed	301 042	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	32 268 432	0	
Kokku kohustised	54 650 209	49 478 184	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	9
Muud reservid	23 709 119	23 709 119	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 945 738	-23 581 100	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-545 493	635 362	
Kokku omakapital	220 438	765 931	
Kokku kohustised ja omakapital	54 870 647	50 244 115	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	540 336	562 574	10
Muud äritulud	4 603 586	5 204 577	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-348 968	-378 862	12
Mitmesugused tegevuskulud	-152 527	-133 306	
Muud ärikulud	-1 410	-2 266	
Ärikasum (kahjum)	4 641 017	5 252 717	
Intressikulud	-5 183 594	-4 617 355	14
Muud finantstulud ja -kulud	-2 916	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-545 493	635 362	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-545 493	635 362	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 641 017	5 252 717	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-4 600 000	-5 200 000	4
Kokku korrigeerimised	-4 600 000	-5 200 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-26 532	4 238	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	34 167	75	7
Makstud intressid	-2 698 143	-2 384 943	
Kokku rahavood äritegevusest	-2 649 491	-2 327 913	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-480 000	-240 000	6
Arvelduskrediidi saldo muutus	3 129 491	2 567 913	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 649 491	2 327 913	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-545 493	-545 493
31.12.2021	2 550	23 709 119	-23 491 231	220 438

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rävala Kaheksa (edaspidi: ettevõtte) 2021. 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 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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	45 575	45 575	
Nõuded seotud osapoolte vastu	20 643	20 643	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 679	3 679	3
Ettemaksed	750	750	
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 647	70 647	
	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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	3 635	0	0	1 056
Ettemaksukonto jääk	44		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 679	0	0	1 056

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
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 600 000
31.12.2021	54 800 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	375 144	385 988
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	348 968	378 862

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 31.12.2021 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 muutuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel. Rävala Kaheksa OÜ kinnistu hindamise aluseks on diskonteeritud rahavoogude mudel. 2021.aastal otsustas juhtkond suurendada kinnisvarainvesteering õiglast väärtust 4,6 miljoni euro võrra (vt. lisa 11). Ehitus- ja rendihindade prognoosimisel kasutati kinnisvaraekspertide abi ning need on võrdväärseid muude samasuguste kinnisvaraobjektidega.

Juhtkonna eksperdi poolt koostatud hindamismudelil kasutatud teised olulised eeldused on võrdväärseid turul analoogsete objektide hindamisel tehtud eeldustega ning on järgmised: väljarenditavate pindade keskmine vakants 2%-5%, arendusperioodi diskontomäär 12% ja kapitalisatsioonimäär 6,25%.

2020 ja 2021. aastal keskmine üüritase võrreldes eelmiste aastaga langes. Seoses COVID-19 viiruse levikuga sulgesid osad ettevõtted ukсед ja paljudele klientidele tehti üürihinnas allahindlusi. Hoonele teostati igapäevaseks kasutamiseks vajalikke remondi- ja hooldustöid.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	375 144	385 988	10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	54 800 000	50 200 000	4
Kokku	54 800 000	50 200 000	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikontolt arvelduskrediit	20 922 020	20 922 020			12%	EUR	2022	15
Lühiajalised laenud kokku	20 922 020	20 922 020						
Pikaajalised laenud								
Laenud finantsasutustelt	5 392 826	480 000	4 912 826		6 kuu euribor +2,95%	EUR	2024	
Emaettevõttelt saadud laenud	18 105 435	0	18 105 435		6 kuu euribor +2,95%; 12%	EUR	2024	15
Vähemusosanikelt saadud laenud	8 949 129	0	8 949 129		12%	EUR	2024	15
Pikaajalised laenud kokku	32 447 390	480 000	31 967 390					
Laenukohustised kokku	53 369 410	21 402 020	31 967 390					

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud 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						

Finantsasutustelt saadud laenu tagatiseks panditud varad on kajastatud lisas 4.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	73 704	73 704		15
Muud võlad	1 160 404	859 362	301 042	15
Intressivõlad	1 160 404	859 362	301 042	
Saadud ettemaksed	46 691	46 691		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 280 799	979 757	301 042	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
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		

Võlad tarnijatele sisaldab võlgasid seotud osapoolte vastu 31.12.2021 seisuga 24 053 eurot (31.12.2020: 21 887 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	3	3

31.12.2021 seisuga on ettevõtte vabatahtlik reservkapital 23 709 119 eurot.
31.12.2020 seisuga oli vabatahtlik reservkapital samuti 23 709 119 eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	540 336	562 574	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	540 336	562 574	
Kokku müügitulu	540 336	562 574	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	375 144	385 988	4, 5
Muud	165 192	176 586	
Kokku müügitulu	540 336	562 574	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4 600 000	5 200 000	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 586	4 577	
Kokku muud äritulud	4 603 586	5 204 577	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	-70 595	-59 697
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-217 743	-228 815
Kinnisvarainvesteeringu hooldus ja remont	-37 988	-588
Kinnisvarainvesteeringu parendused	13 745	-53 375
Maamaks	-36 387	-36 387
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-348 968	-378 862

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

2021.a. nagu ka 2020.a. ei olnud ettevõttel palgalisi töötajaid. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Laenuintressid finantsasutustele	171 057	201 378	
Laenuintressid emaettevõttele	3 970 024	3 486 973	15
Laenuintressid vähemusosanikele	1 042 513	929 004	15
Kokku intressikulud	5 183 594	4 617 355	

Laenuintressid on tekkinud lisas 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

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	20 517	0	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	126	126	
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 643	126	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	20 922 020	34 521 355	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 953 813	6
Kokku laenukohustised	20 922 020	42 475 168	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	590 625	675 189	7
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 553	20 567	7
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	349 575	7
Kokku võlad ja ettemaksed	613 178	1 045 331	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	18 105 434	0	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 949 129	0	6
Kokku laenukohustised	27 054 563	0	
Võlad ja ettemaksed			

Emaettevõtja	174 506	0	7
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	396 773	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	571 279	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	30 722 926	3 798 429	34 521 355	3 486 973	6,14
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 064 117	889 696	7 953 813	929 004	6,14
Kokku laenukohustised	37 787 043	4 688 125	42 475 168	4 415 977	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	34 521 355	4 506 099	39 027 454	3 970 024	6,14
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 953 813	995 316	8 949 129	1 042 513	6,14
Kokku laenukohustised	42 475 168	5 501 415	47 976 583	5 012 537	

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	21 809	13 200
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	237 704	242 088
Kokku ostetud	259 513	255 288

Laenukohustused emaettevõtte ja omanikega seotud ettevõtjate ees sisaldavad laenukohustusi ja kontsernikonto arvelduskrediidi kasutamist (vt. lisa 4). Saadud laenude all on kajastatud vastavalt lepingule võlakirjade intresside liitmine võlakirjade põhiosale. Võlad ja ettemaksed emaettevõttele sisaldavad intressikohustusi summas 763 632 eurot (2020: 673 869 eurot), äritegevusest tulenevaid kohustusi 1 500 eurot (2020: 1 320 eurot). Võlad ja ettemaksed omanikega seotud ettevõtjate ees sisaldavad intressikohustusi. Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei arvestatud aruandeaastal tasu ega antud muid olulisi soodustusi, 2020. ja 2021. aastal seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid alla ei hinnatud. Juhtkonnale ei ole lepingus sätestatud lahkumishüviti. Vaata lisad 2, 7, 13.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24.02.2022 alanud sõjategevus Ukrainas võib mõjutada ettevõtte arendustegevust. Sõjategevusega kaasnevad sanktsioonid ja piirangud toovad kaasa ehitus- ja energiahindade kasvu kogu Euroopas, kindlasti on lähiaastatel inflatsioon märgatav ning see kõik mõjutab investorite otsuseid Rävala Kaheksa OU arenduse osas.

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2021 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 22 311 130 euro võrra. Ettevõtte lühiajalised kohustised koosnevad peamiselt omanikelt ja finantsasutusest saadud laenudest. Pangalaenu tähtaeg on 30.07.2024, millest tulenevalt on pikaajalised ka pangalaenule allutatud omanike laenud. Ettevõtte ei ole muid olulisi võlausaldajaid peale finantsasutuse ja osanike.

Ettevõtte suurim osanik AS Go Group on pangalaenu garanteerija ning sellest tulenevalt on Rävala Kaheksa OÜ aastaaruanne koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2022

OÜ Rävala Kaheksa (registrikood: 11258322) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARNE ORGNA	Juhatuse liige	21.06.2022
TAUNO MUIDE	Juhatuse liige	21.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rävälä Kaheksa osanikele

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Rävälä Kaheksa (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2021;
- 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 2021 on ettevõtte bilanssi kajastatud kinnisvarainvesteering õiglases väärtuses 54,8 miljonit eurot. Juhtkond on koostanud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise mudeli kasutades diskonteeritud rahavooge, nagu on kirjeldatud lisas 4. Hindamise tulemusel kasvas kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus 4,6 miljonit eurot. Meie arvamus rahavoogude prognooside kohta erineb juhtkonna omast. Oleme arvamusel, et kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on madalam ning 2021. aastal kajastatud kasum õiglase väärtuse muutusest ei ole õigustatud. Meie eelmise aasta sõltumatu vandeaudiitori aruanne sisaldas samuti märkust nimetatud asjaolu osas. Seetõttu on varad ja omakapital 31. detsembri 2021 seisuga ülehinnatud ligikaudu 9,8 miljonit eurot ja 2021. aasta puhaskasum ülehinnatud ligikaudu 4,6 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 sõltumatus kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatus standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikalaased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

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

Meie arvamus 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 kaalida 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 99,87% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused.

Juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte käibekapital on 31. detsember 2021 seisuga negatiivne. Juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani tegevuse jätkuvuse tagamiseks ning käibekapitali puudujäägi taastamiseks raamatupidamise aastaaruande lisas 17.

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 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.

Vandeaudiitori 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 läbiviitud 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 läbiviitud 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 risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võttsimist, tahtlikku tegevusetust, väärsitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri 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 märkimisväärt 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

Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

21. juuni 2022

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rävola Kaheksa (registrikood: 11258322) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	21.06.2022
RANDO RAND	Vandeaudiitor	21.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 945 738
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-545 493
Kokku	-23 491 231
Katmine	
Kokku	-23 491 231

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	375144	69.43%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	165192	30.57%	Ei

Sidevahendid

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