

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: RÄVALA BÜROOHOONE AKTSIASELTS

registrikood: 10179460

tänavatalu nimi, Rävalla pst. 2 / Kivisilla 8,
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber:

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6130235

faks: +372 6130234

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

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Aktsiakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Rävala Büroohoone AS on kantud äriregistrisse 30.12.1996.a. Selts on määramata tähtajaks asutatud eraõiguslik juriidiline isik, mis juhindub oma tegevuses Eesti Vabariigi seadustest, teistest normatiivaktidest ja seltsi põhikirjadest. Selts on õigustatud tegema kõiki tehinguid, mis otseselt või kaudselt on vajalikud tema tegevusala eesmärgi saavutamiseks ja mille teostamine ei ole vastuolus Eesti Vabariigi seadusandlusega.

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

Seisuga 31.12.2010 oli hoones välja üüritav pind kokku ca 3700 m² (31.12.2009: ca 3700m²).

2010.aastal Rävala Büroohoone AS-is töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

AS Rävala Büroohoone peamised finantssuhtarvudmajandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise metoodika:

	2010	2009
<i>Käibe kasv</i>	4 %	-19 %
<i>Kasum (tuhandetes kroonides)</i>	6 186	-10 648
<i>Puhasrentaablus</i>	64 %	-115 %
<i>Lühiajaliste kohustuste kattekordaja</i>	11,43	11,68
<i>ROA</i>	3,72 %	-6,46 %
<i>ROE</i>	6,91 %	-12,77 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- $Käibe\ kasv\ (\%) = (müügitulu\ 2010 - müügitulu\ 2009) / müügitulu\ 2009 * 100$
- $Kasumi\ kasv\ (\%) = (puhaskasum\ 2010 - puhaskasum\ 2009) / puhaskasum\ 2009 * 100$
- $Puhasrentaablus\ (\%) = puhaskasum / müügitulu * 100$
- $Lühiajaliste\ kohustuste\ kattekordaja\ (kordades) = käibevara / lühiajalised\ kohustused$
- $ROA\ (\%) = puhaskasum / varad\ kokku * 100$
- $ROE\ (\%) = puhaskasum / omakapital\ kokku * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 15 toodud AS RÄVALA BÜROOHOONE 2010. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. AS RÄVALA BÜROOHOONE on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	83 961	2 936	2
Nõuded ja ettemaksed	63 415 224	61 976 770	3
Kokku käibevara	63 499 185	61 979 706	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	102 818 883	102 818 883	4
Kokku põhivara	102 818 883	102 818 883	
Kokku varad	166 318 068	164 798 589	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 912 238	4 744 579	6
Võlad ja ettemaksed	639 688	561 708	7
Kokku lühiajalised kohustused	5 551 926	5 306 287	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	71 143 622	76 055 861	6
Võlad ja ettemaksed	50 030	50 030	7
Kokku pikaajalised kohustused	71 193 652	76 105 891	
Kokku kohustused	76 745 578	81 412 178	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	3 000 000	3 000 000	8
Kohustuslik reservkapital	475 294	475 294	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 911 117	90 558 661	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 186 079	-10 647 544	
Kokku omakapital	89 572 490	83 386 411	
Kokku kohustused ja omakapital	166 318 068	164 798 589	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	9 629 576	9 254 125	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 090 060	-1 832 486	
Mitmesugused tegevuskulud	-879 575	-1 046 996	
Muud ärikulud	-9 375	-16 307 116	
Ärikasum (-kahjum)	6 650 566	-9 932 473	
Finantstulud ja -kulud	-464 487	-715 071	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 186 079	-10 647 544	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 186 079	-10 647 544	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 650 566	-9 932 473	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	16 300 000	4
Kokku korrigeerimised	0	16 300 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 438 455	218 276	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	164 524	-1 974	7
Makstud intressid	-1 906 847	-3 400 651	10
Kokku rahavood äritegevusest	3 469 788	3 183 178	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-3 238 846	3
Laekunud intressid	1 558 816	1 323 342	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 558 816	-1 915 504	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	200 000	7
Saadud laenude tagasimaksed	-4 947 579	-4 415 999	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 947 579	-4 215 999	
Kokku rahavood	81 025	-2 948 325	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 936	2 951 261	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	81 025	-2 948 325	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	83 961	2 936	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	3 000 000	475 294	90 558 661	94 033 955
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-10 647 544	-10 647 544
31.12.2009	3 000 000	475 294	79 911 117	83 386 411
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	6 186 079	6 186 079
31.12.2010	3 000 000	475 294	86 097 196	89 572 490

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS RÄVALA BÜROOHOONE 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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 laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, 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 Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt 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. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Muud masinad ja seadmed 10-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5000

Finantskohustused

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

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 kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus 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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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 jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades 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

AS Rävala Büroohoone aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks emaettevõtet ja omanikega seotud ettevõtted.

Tulud

Renditulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise kuul ning kommunaalitulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	83 961	2 936
Kokku raha	83 961	2 936

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	747 162	272 066
Ostjatelt laekumata arved	747 162	272 066
Muud nõuded	62 661 425	61 692 754
Laenunõuded	62 661 425	61 692 754
Viitlaekumised		
Ettemaksed	6 637	11 950
Kokku Nõuded ja ettemaksed	63 415 224	61 976 770

Kõikide laenunõuete alusvaluuta on Euro. Antud laenude intress on 2,5 % aastas ning tagasimaksmise tähtaeg on 31.12.2011 (lisa 11).

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008		119 118 883
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-16 300 000
31.12.2009		102 818 883
31.12.2010		102 818 883
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 629 576	9 254 125
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 090 060	1 832 486

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud hoone ja sellealune maa aadressil Rävala pst.2/ Kivisilla 8, Tallinn 10145, mida kasutatakse renditulu saamise eesmärgil.

Kõik ettevõtte äritulud ja ärikulud on seotud kinnisvarainvesteeringuga.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2008				
Soetusmaksumus	93 624	2 818 882	2 818 882	2 912 506
Akumuleeritud kulum	-93 624	0	0	-93 624
Jääkmaksumus	0	2 818 882	2 818 882	2 818 882
Muud muutused	0	-2 818 882	-2 818 882	-2 818 882
31.12.2009				
Soetusmaksumus	74 590	0	0	74 590
Akumuleeritud kulum	-74 590	0	0	-74 590
Jääkmaksumus	0	0	0	0
31.12.2010				
Soetusmaksumus	74 590	0	0	74 590
Akumuleeritud kulum	-74 590	0	0	-74 590
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen 1	36 882 344	3 160 435	33 721 909	0
Pangalaen 2	39 173 516	1 751 803	17 520 039	19 901 674
Pikaajalised laenud kokku	76 055 860	4 912 238	51 241 948	19 901 674
Laenukohustused kokku	76 055 860	4 912 238	51 241 948	19 901 674
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen 1	39 932 727	3 050 382	36 882 345	0
Pangalaen 2	40 867 713	1 694 197	15 630 135	23 543 381
Pikaajalised laenud kokku	80 800 440	4 744 579	52 512 480	23 543 381
Laenukohustused kokku	80 800 440	4 744 579	52 512 480	23 543 381

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	100 000 000	100 000 000
31.12.2009	100 000 000	100 000 000

Kõikide laenukohustuste alusvaluuta on Euro.

Rävala Büroohoone AS-i-le antud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule asukohaga Rävala pst.2 / Kivisilla 8, 10145 Tallinn.

Hüpoteek summas 103,523 miljonit krooni on seatud AS Hansapank kasuks. Tagatiseks oleva kinnistu bilansiline väärtus on 31.12.09 seisuga 100 000 000 EEK.

Pikaajaline pangalaen 1 tagasimaksetähtaeg saabub 5. novembril 2012. Laenu intressimäär on Euribor + 1 % aastas.

Pikaajaline pangalaen 2 tagasimaksetähtaeg saabub 20. augustil 2016. Laenu intressimäär on Euribor + 1,75 % aastas.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	390 031	313 936
Maksuvõlad	133 201	44 772
Muud võlad	116 456	203 000
Intressivõlad	116 456	0
Pikaajalised võlad - ostjate tagatisrahad	50 030	50 030
Kokku võlad ja ettemaksed	689 718	611 738

Maksuvõlad koosnevad käibemaksuvõlast.

Lisa 8 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	3 000 000	3 000 000
Aktsiate arv (tk)	300 000	300 000
Aktsiate nimiväärtus	10	10

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2010 moodustas 86 214 (31. detsember 2009: 79 911) tuhat krooni.

Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2011 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2010 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstavalt summal.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 68 109 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 18 105 tuhat krooni.

Seisuga 31. detsember 2008 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 63 130 tuhat krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 16 781 tuhat krooni.

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 629 576	9 254 125
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	9 629 576	9 254 125
Kokku müügitulu	9 629 576	9 254 125
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Enda renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	9 629 576	9 254 125
Kokku müügitulu	9 629 576	9 254 125

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	1 558 816	2 685 580
Intressitulu laenudelt	1 558 816	2 685 580
Intressikulud	-2 023 303	-3 400 651
Intressikulu laenudelt	-2 023 303	-3 400 651
Kokku finantstulud ja -kulud	-464 487	-715 071

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Linaleo OÜ, Viker OÜ, Netcom OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	0	0	203 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	62 661 425	0	61 492 755	0

	2010	2009
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	240 000	200 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	163 608	120 000

Ettevõtte ei tasunud juhatuse liikmetele 2010. ega 2009. aastal tasusid.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Saadud intressitulud seotud juhatuse liikmega oli 2010.aastal 1 558 671 krooni (2009: 2 682 365)

Aruande digitaalallkirjad

RÄVALA BÜROOHOONE AKTSIASELTS (registrikood: 10179460) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT KOTKAS	Juhatuse liige	27.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rävala Büroohoone AS-i aktsionäridele

Oleme auditeerinud Rävala Büroohoone AS-i raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Rävala Büroohoone AS-i finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Liibert

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Liivalaia 22, Tallinn

28.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

RÄVALA BÜROOHOONE AKTSIASELTS (registrikood: 10179460) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI LIIBERT	Vandeaudiitor	28.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 911 117
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 186 079
Kokku	86 097 196
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	86 097 196
Kokku	86 097 196

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 911 117
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 186 079
Kokku	86 097 196
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	86 097 196
Kokku	86 097 196

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9629576	100.00%	Jah

Sidevahendid

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