

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Rüütli Ärikeskuse OÜ

registrikood: 10071337

postiaadress: Pärnu maakond, Pärnu linn, Pärnu linn,
Nikolai tn 7 // Rüütli tn 14

postisihthnumber: 80010

telefon: +372 5184155, +372 5045454

e-posti aadress: ryytliarikeskus@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Üldhalduskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Rüütli Ärikeskuse AS asutati 1996. aastal. Samal aastal sõlmiti Pärnu linnaga hoonestusõiguse seadmise leping linna omandis olevale kinnistule asukohaga Pärnu linnas Rüütli 14/ Nikolai 7. Rüütli Ärikeskuse hoone valmis 1998. aastal.

Rüütli Ärikeskuse AS põhitegevus on seotud hoone haldamise ning äri- ja büroopindade üürimisega.

2011. aastal Rüütli Ärikeskuse AS kujundati ümber osaühinguks. Ümberkujundamise bilansipäevaks oli 01.01.2011 .a.

2024.a. ja ka järgnevat aastate põhiülesanne on suurendada üüripindade täituvust ja hoida üürihindasid samal tasemel ja võimalusel suurendada üürihindasid vastavalt äri- ja büroopindade nõudluse muutumisele.

Kuna Rüütli Ärikeskuse maja on üle 20 aasta vana, on jätkuvalt vajalik osaline äripindade renoveerimine.

Tulud, kulud ja kasum

2023. aastal moodustas Rüütli Ärikeskuse müügitulu 279 222 EUR, mis koosneb ruumide üürist ja kommunaalteenuste müügist.

Rüütli Ärikeskuse OÜ kogu müügitulu moodustas müük Eestis.

Rüütli Ärikeskuse OÜ puhaskasumiks kujunes 49 282 EUR, mis on 48,4% vähem kui eelmisel aastal.

Peamised finantssuhtarvud

	2023	2022
Müügitulu (EUR)	279 222	281 595
Tulu kasv/vähenedmine	0,84%	25,8%
Brutokasum (EUR)	102 878	106 620
Brutokasumimäär	36,8%	37,9%
Puhaskasum (EUR)	49 282	95 417
Puhasrentaablus	17,6%	33,9 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	8,8	10,5
ROA	2,5%	5,01%
ROE	2,6%	5,12%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibekasv (%) = (müügitulu 2023– müügitulu 2022)/ müügitulu 2022 * 100
- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordadaes) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

Aruandeaasta majandustulemust mõjutas 2023. aastal mitmete teenuste kallinemine.

2023. aasta müügitulul saavutas koroonapiirangute eelse taseme.

Meie äritegevus ruumide üürimise alal ei ole mõjutatud hooajalisusest.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad eurodes .

Ettevõtte puuduvad pangalaenud.

Personal

Rüütli Ärikeskuse OÜ-i keskmine töötajate arv majandusaatal oli üks töötaja..

2023. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 54,8 tuh. EUR.

2023. aastal oli üks palgaline juhatuse liige ja talle maksti 14,9 tuh. EUR.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Rüütli Ärikeskuse põhieesmärgiks järgmisel aastal on maksimaalne ruumide välja üürimine ja uute üürnike leidmine.

2024. aastal on jätkuvalt kavas äripinade renoveerimine ning hoone ja seadmete remont.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	267 679	224 713
Nõuded ja ettemaksed	223 696	213 364
Kokku käibevarad	491 375	438 077
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	421 447	368 861
Kinnisvarainvesteeringud	1 054 671	1 096 787
Kokku põhivarad	1 476 118	1 465 648
Kokku varad	1 967 493	1 903 725
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	56 054	41 568
Kokku lühiajalised kohustised	56 054	41 568
Kokku kohustised	56 054	41 568
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	695 639	695 639
Kohustuslik reservkapital	69 394	69 394
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 097 124	1 001 707
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 282	95 417
Kokku omakapital	1 911 439	1 862 157
Kokku kohustised ja omakapital	1 967 493	1 903 725

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	279 222	281 595
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-176 344	-174 975
Brutokasum (-kahjum)	102 878	106 620
Üldhalduskulud	-70 512	-25 766
Muud äritulud	0	7
Muud ärikulud	0	-25
Ärikasum (kahjum)	32 366	80 836
Intressitulud	16 916	14 581
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	49 282	95 417
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 282	95 417

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rüütli Ärikeskuse OÜ 2023.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Rüütli Ärikeskuse OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.2. Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2023 ja lõppes 31. detsembril 2023. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EUR-des.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot maksevõime kohta. Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus on kajastatud bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusväärtuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteeringut amortiseeritakse samadel põhimõtetel kui sarnast liiki põhivara. Kinnisvarainvesteeringu ümberkvalifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalsele põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse kantakse bilansist maha.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (minus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Tulud

Müügituludena kajastatakse tulud ruumide üürimisest ja tulud kommunaalteenuste müügist.

Bilansipäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnemid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arveldusarvetel	267 679	224 713
Kokku raha	267 679	224 713

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	28 529	28 529	
Ostjatelt laekumata arved	28 529	28 529	
Nõuded seotud osapoolte vastu	371 447		371 447
Laenunõuded	156 309	106 309	50 000
Muud nõuded	84 573	84 573	
Intressinõuded	84 553	84 553	
Viitlaekumised	20	20	
Ettemaksed	4 285	4 285	
Tulevaste perioodide kulud	793	793	
Muud makstud ettemaksed	3 492	3 492	
Kokku nõuded ja ettemaksed	645 143	223 696	421 447

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 990	20 990	
Ostjatelt laekumata arved	20 990	20 990	
Nõuded seotud osapoolte vastu	368 861		368 861
Laenunõuded	109 054	109 054	
Muud nõuded	79 147	79 147	
Intressinõuded	79 129	79 129	
Viitlaekumised	18	18	
Ettemaksed	4 173	4 173	
Tulevaste perioodide kulud	603	603	
Muud makstud ettemaksed	3 570	3 570	
Kokku nõuded ja ettemaksed	582 225	213 364	368 861

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 816	2 008
Üksikisiku tulumaks	1 000	31
Sotsiaalmaks	1 926	409
Kohustuslik kogumispension	7	6
Töötuskindlustusmaksed	33	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 782	2 462

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 429 826	2 429 826
Akumuleeritud kulum	-1 320 873	-1 320 873
Jääkmaksumus	1 108 953	1 108 953
Ostud ja parendused	3 536	3 536
Amortisatsioonikulu	-15 702	-15 702
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 433 362	2 433 362
Akumuleeritud kulum	-1 336 575	-1 336 575
Jääkmaksumus	1 096 787	1 096 787
Amortisatsioonikulu	-42 116	-42 116
31.12.2023		
Soetusmaksumus	2 433 362	2 433 362
Akumuleeritud kulum	-1 378 691	-1 378 691
Jääkmaksumus	1 054 671	1 054 671

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	168 870	158 928
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-176 344	-174 975

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	15 028	15 028
Akumuleeritud kulum	-14 345	-14 345
Jääkmaksumus	683	683
Amortisatsioonikulu	-683	-683
31.12.2022		
Soetusmaksumus	15 028	15 028
Akumuleeritud kulum	-15 028	-15 028
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2023		
Soetusmaksumus	15 028	15 028
Akumuleeritud kulum	-15 028	-15 028
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	17 665	17 665
Võlad töövõtjatele	11 680	11 680
Maksuvõlad	4 782	4 782
Saadud ettemaksed	21 927	21 927
Muud saadud ettemaksed	21 927	21 927
Kokku võlad ja ettemaksed	56 054	56 054
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 290	14 290
Võlad töövõtjatele	2 176	2 176
Maksuvõlad	2 462	2 462
Saadud ettemaksed	22 640	22 640
Kokku võlad ja ettemaksed	41 568	41 568

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	953 898	1 001 538
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	238 475	259 385
Kokku tingimuslikud kohustised	1 192 373	1 260 923

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	695 639	695 639
Osade arv (tk)	695 639	695 639

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	279 222	281 595
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	279 222	281 595
Kokku müügitulu	279 222	281 595
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üürimine ja kommunaalteenused EMTAK 68201 Enda mitteeluruumide rendileandmine	279 222	281 595
Kokku müügitulu	279 222	281 595

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2023	2022
Energia	79 687	97 840
Elektrienergia	57 079	82 893
Soojusenergia	22 608	14 947
Amortisatsioonikulu	42 116	41 950
Vesi ja kanalisatsioon	5 592	4 529
Prügivedu ja koristus	10 727	8 678
Valveteenus	3 029	1 999
Üüripindade haldus- ja vahendustasu	5 570	6 115
Seadmete hooldus ja jooksev remont	29 623	13 864
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	176 344	174 975

Lisa 12 Üldhalduskulud (eurodes)

	2023	2022
Tööjõukulud	54 793	14 963
Muud	2 237	1 548
Ostetud teenused	13 482	9 255
Ostetud kaubad		
Kokku üldhalduskulud	70 512	25 766

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	40 165	10 462
Sotsiaalmaksud	14 628	4 501
Kokku tööjõukulud	54 793	14 963
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
--------------	------------	------------

Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	79 129
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	79 129

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	368 861
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	368 861

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	355 196	13 665	14 563
Kokku antud laenud	355 196	13 665	14 563
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	368 861	2 586	14 871
Kokku antud laenud	368 861	2 586	14 871

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	17 413	7 848

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2024

Rüütli Ärikeskuse OÜ (registrikood: 10071337) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELENA SIEVERS	Juhatuse liige	19.06.2024
Resolutsioon:	kinnitan	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 097 124
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 282
Kokku	1 146 406
Jaotamine	
Jätta jaotamata	
Kokku	1 146 406

Kasum mitte jaotada

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 097 124
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 282
Kokku	1 146 406
Jaotamine	
Jätta jaotamata	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	279222	100.00%	Jah