

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Rütli Ärikeskuse OÜ

registrikood: 10071337

tänavatalu nimi, Nikolai tn 7 // Rütli tn 14

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihnumber: 80010

telefon: +372 4470100, +372 5045454

e-posti aadress: ryytli@hot.ee

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.

2022.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

2022. aastal moodustas Rüütli Ärikeskuse müügitulu 281 595 EUR, mis koosneb ruumide üürist ja kommunaalteenuste müügist.

Rüütli Ärikeskuse OÜ kogu müügitulu moodustas müük Eestis.

Rüütli Ärikeskuse OÜ puhaskasumiks kujunes 95 417 EUR, mis on 15,4 % rohkem kui eelmisel aastal.

Peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Müügitulu (EUR)	281 595	223 912
Tulu kasv/vähene mine	25,8%	3,7%
Brutokasumimäär	37,9%	41,6%
Puhaskasum (EUR)	95 417	82 649
Puhasrentaablus	33,9%	36,9 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	45,8	8,61
ROA	5,01 %	4,58 %
ROE	5,12%	4,68%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibekasv (%) = (müügitulu 2020 – müügitulu 2019) / müügitulu 2019 * 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 2022. aastal vabade äripindade rohkus ja mitmete teenuste kallinemine.

2022. 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..

2022. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 15,0 tuh. EUR.

2022. aastal oli üks palgaline juhatuse liige ja talle maksti 7,8 tuh. EUR.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

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

2022. aastal on jätkuvalt kavas äripindade renoveerimine ning hoone ja seadmete remont.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	224 713	144 640
Nõuded ja ettemaksed	213 364	196 942
Kokku käibevarad	438 077	341 582
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	368 861	355 196
Kinnisvarainvesteeringud	1 096 787	1 108 953
Materiaalsed põhivarad	0	683
Kokku põhivarad	1 465 648	1 464 832
Kokku varad	1 903 725	1 806 414
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	41 568	39 674
Kokku lühiajalised kohustised	41 568	39 674
Kokku kohustised	41 568	39 674
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	695 639	695 639
Kohustuslik reservkapital	69 394	69 394
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 001 707	919 058
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 417	82 649
Kokku omakapital	1 862 157	1 766 740
Kokku kohustised ja omakapital	1 903 725	1 806 414

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	281 595	223 912
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-174 975	-130 872
Brutokasum (-kahjum)	106 620	93 040
Üldhalduskulud	-25 766	-24 680
Muud äritulud	7	261
Muud ärikulud	-25	-5
Ärikasum (kahjum)	80 836	68 616
Intressitulud	14 581	14 115
Intressikulud	0	-82
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	95 417	82 649
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 417	82 649

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rüütli Ärikeskuse OÜ 2022.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 2022 ja lõppes 31. detsembril 2022. 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 akumuliseeritud 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 kasulikkust 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 müügiikulutused) 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 2021 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arveldusarvetel	224 713	144 640
Kokku raha	224 713	144 640

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 782	13 782	
Ostjatelt laekumata arved	13 782	13 782	
Nõuded seotud osapoolte vastu	355 196		355 196
Laenunõuded	112 104	112 104	
Muud nõuded	67 125	67 125	
Intressinõuded	67 116	67 116	
Viitlaekumised	9	9	
Ettemaksed	3 931	3 931	
Tulevaste perioodide kulud	541	541	
Muud makstud ettemaksed	3 390	3 390	
Kokku nõuded ja ettemaksed	552 138	196 942	355 196

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 008	1 779
Üksikisiku tulumaks	31	17
Sotsiaalmaks	409	385
Kohustuslik kogumispension	6	6
Töötuskindlustusmaksed	8	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 462	2 194

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	2 429 826	2 429 826
Akumuleeritud kulum	-1 280 212	-1 280 212
Jääkmaksumus	1 149 614	1 149 614
Amortisatsioonikulu	-40 661	-40 661
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

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	158 928	144 412
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-174 975	-130 872

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	15 028	15 028
Akumuleeritud kulum	-12 705	-12 705
Jääkmaksumus	2 323	2 323
Amortisatsioonikulu	-1 640	-1 640
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	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 889	11 889
Võlad töövõtjatele	4 239	4 239
Maksuvõlad	2 194	2 194
Saadud ettemaksed	21 352	21 352
Kokku võlad ja ettemaksed	39 674	39 674

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 001 538	751 149
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	259 385	250 383
Kokku tingimuslikud kohustised	1 260 923	1 001 532

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	695 639	695 639
Osade arv (tk)	695 639	695 639

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	281 595	223 912
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	281 595	223 912
Kokku müügitulu	281 595	223 912
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üürimine ja kommunaalteenused EMTAK 68201 Enda mitteeluruumide rendileandmine	281 595	223 912
Kokku müügitulu	281 595	223 912

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

	2022	2021
Energia	97 840	61 560
Elektrienergia	82 893	48 433
Soojusenergia	14 947	13 127
Amortisatsioonikulu	41 950	42 301
Vesi ja kanalisatsioon	4 529	3 978
Prügivedu ja koristus	8 678	6 182
Valveteenus	1 999	3 192
Üüripindade haldus- ja vahendustasu	6 115	5 376
Seadmete hooldus ja jooksev remont	13 864	8 283
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	174 975	130 872

Lisa 12 Üldhalduskulud (eurodes)

	2022	2021
Tööjõukulud	14 963	15 585
Muud	1 548	1 051
Ostetud teenused	9 255	8 044
Ostetud kaubad		
Kokku üldhalduskulud	25 766	24 680

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	10 462	10 830
Sotsiaalmaksud	4 501	4 755
Kokku tööjõukulud	14 963	15 585
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
--------------	------------	------------

Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	79 129	67 116
Kokku nõuded ja ettemaksed	79 129	67 116

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	368 861	355 196
Kokku nõuded ja ettemaksed	368 861	355 196

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	348 804	6 392	355 196	14 106
Kokku antud laenud	348 804	6 392	355 196	14 106
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	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	7 848	7 008

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2023

Rüütli Ärikeskuse OÜ (registrikood: 10071337) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELENA SIEVERS	Juhatuse liige	07.06.2023
Resolutsioon:	kinitan	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 001 707
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 417
Kokku	1 097 124
Jaotamine	
Jätta jaotamata	
Kokku	1 097 124

kasum mitte jaotada

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 001 707
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 417
Kokku	1 097 124
Jaotamine	
Jätta jaotamata	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	281595	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Someri Trade	10641467	Eesti	657379 EUR (Lihtomand)
Elena Sievers	46003210050	Eesti	38260 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4470100
Mobiiltelefon	+372 5045454
E-posti aadress	ryytli@hotmail.ee