

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Rüütli Ärikeskuse OÜ

registrikood: 10071337

tänavatalu nimi, Rüütli 14/Nikolai 7
maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80010

telefon: +372 4470100

e-posti aadress: ryytli@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
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 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 13 Üldhalduskulud	17
Lisa 14 Tööjõukulud	18
Lisa 15 Muud ärikulud	18
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 17 Seotud osapooled	18
Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva	19

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.

Äriplaanis tehtud muudatuse järgi müüdi 1999. aastal ligikaudu 23 % büroo pindadest ja saadud tuluga tasuti ennetähtaegselt pangalaenu üldise finantskoormuse vähendamiseks.

2010. ja 2011. aastal müügitulud langesid, kuna pikemat aega olid mitmed ruumid välja üürimata ja üürihindasid alandati olemasolevate üürnike hoidmiseks.

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

2011. aastal varem müüdud ja pankrotistunud kaasomaniku ruumid ostei tagasi kokku 125 m². Need ruumid remonditi 2012. aastal ja osa üüriti välja. 2013.a. ja ka järgnevatel aastatel põhiolemuses on suurendada üüripindade täituvust ja hoida üürihindasid samal tasemel ja võimalusel suurendada üürihindasid vastavalt äri- ja büroopindade nõudluse muutumisele. Kuna Rüütli Ärikeskuse maja on 15 aastat vana, on vajalik osaline äripindade renoveerimine ja katuse remont.

Tulud, kulud ja kasum

2012. aastal moodustas Rüütli Ärikeskuse müügitulu 248 104 EUR, mis koosneb ruumide üürist ja kommunaalteenuste müügist.

Rüütli Ärikeskuse OÜ kogu müügitulu moodustas müük Eestis.

Rüütli Ärikeskuse OÜ puhaskasumiks kujunes 88 453 EUR, mis on 4,75 % rohkem kui eelmisel aastal.

Peamised finantssuhtarvud

	2012	2011
Müügitulu (kr)	248 104	241 576
Tulu kasv/vähenev	2,7 %	0,4 %
Brutokasumi määr %	48 %	50 %
Puhaskasum (kr)	88 453	84 439
Puhasrentaablus	36 %	35 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,17	1,84
ROA	4,9%	4,6%
ROE	9,9%	10,5%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibekasv (%) = (müügitulu 2012 – müügitulu 2011) / müügitulu 2011 * 100
- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordadaes) = käibevara / lühiajalised kohustused

- $ROA (\%) = \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- $ROE (\%) = \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

Aruandeaasta majandustulemust mõjutas jätkuv kinnisvaraturu majanduslik madalseis 2012. aastal ja mitmete uute äri- ja büroohoonete vabade äripindade rohkus.

Meie äritegevus ruumide üürimise alal ei ole mõjutatud hooajalisusest.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad eurodes .

Ettevõtte laenude intressimäärad on seotud EURIBOR-ga.

Personal

Rüütli Ärikeskuse OÜ-i keskmine töötajate arv majandusaatal oli kaks töötajat.

2012. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 21,5 tuh. EUR.

2012. aastal oli 2 palgalist juhatuse liiget ja neile maksti 7200 EUR.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

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

2013. aastal on kavas osta tagasi veel varem müüdud äripindasid, jätkata äripinade renoveerimist ja hoone katuse ja vundamendi remonti.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	18 122	10 013	2
Nõuded ja ettemaksed	143 785	271 737	3,4,17
Kokku käibevara	161 907	281 750	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	333 395	206 690	4,17
Kinnisvarainvesteeringud	1 327 427	1 364 042	6
Kokku põhivara	1 660 822	1 570 732	
Kokku varad	1 822 729	1 852 482	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	99 489	113 851	8
Võlad ja ettemaksed	39 305	38 975	9
Kokku lühiajalised kohustused	138 794	152 826	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	789 973	894 147	8
Kokku pikaajalised kohustused	789 973	894 147	
Kokku kohustused	928 767	1 046 973	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	695 639	695 639	10
Kohustuslik reservkapital	29 976	25 754	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 894	-323	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 453	84 439	10
Kokku omakapital	893 962	805 509	
Kokku kohustused ja omakapital	1 822 729	1 852 482	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	248 104	241 576	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-128 882	-121 041	12
Brutokasum (-kahjum)	119 222	120 535	
Üldhalduskulud	-27 674	-32 173	13
Muud äritulud	422	5 027	
Muud ärikulud	-84	-28	15
Ärikasum (kahjum)	91 886	93 361	
Finantstulud ja -kulud	-3 433	-8 922	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	88 453	84 439	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 453	84 439	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	91 886	93 361	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	36 616	35 552	6,7
Kokku korrigeerimised	36 616	35 552	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 193	-18 694	3,4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	330	-11 391	5
Laekunud intressid	19 594	19 621	17
Makstud intressid	-23 027	-28 543	
Kokku rahavood äritegevusest	122 206	89 906	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-49 979	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-49 979	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	15 000	8
Saadud laenude tagasimaksed	-114 097	-100 427	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-114 097	-85 427	
Kokku rahavood	8 109	-45 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 013	55 513	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 109	-45 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 122	10 013	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	695 639	25 754	-323	721 070
Aruandeaasta kasum (kahjum)			84 439	84 439
31.12.2011	695 639	25 754	84 116	805 509
Aruandeaasta kasum (kahjum)			88 453	88 453
Muutused reservides		4 222	-4 222	0
31.12.2012	695 639	29 976	168 347	893 962

2011. aastal kujundati Rüütli Ärikeskuse AS ümber osaühinguks seisuga 01.01.2011

Rüütli Ärikeskuse OÜ osakapital on üks osa nimiväärtusega 695 639 EUR, mis on ainuomaniku, Someri Trade OÜ omanduses.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rüütli Ärikeskuse OÜ 2012.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava 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 skemi nr.2

Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2012 ja lõppes 31. detsembril 2012.

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 ettemaksud

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 959

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Inventar, mööbel, kontoritehnika	5
Masinaid ja seadmed	10-20
Hooned ja ehitised	50

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 kulumise.

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. Ülempeiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Tulud

Müügituludena kajastatakse tulud ruumide üürimisest ja tulud kommunaalteenuste müügist.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil- äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Bilansipäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mida ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2012 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	18 122	10 013
Kokku raha	18 122	10 013

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	11 589	11 589		
Ostjatelt laekumata arved	11 644	11 644		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-55	-55		
Nõue osaniku vastu	333 395		333 395	
Muud nõuded	128 135	128 135		
Laenunõuded	104 145	104 145		
Intressinõuded	23 990	23 990		
Ettemaksed	497	497		
Tulevaste perioodide kulud	497	497		
Muud	3 564	3 564		
Kokku nõuded ja ettemaksed	477 180	143 785	333 395	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	12 340	12 340		
Ostjatelt laekumata arved	12 340	12 340		
Nõue osaniku vastu	223 691	223 691		
Muud nõuded	238 367	31 677	206 690	
Laenunõuded	206 690		206 690	
Intressinõuded	31 677	31 677		
Ettemaksed	561	561		
Tulevaste perioodide kulud	561	561		
Muud	3 468	3 468		
Kokku nõuded ja ettemaksed	478 427	271 737	206 690	

Seisuga 31.12.2012 on pikaajaline nõue summas 333 395 EUR, mis on nõue omanikule.

Seisuga 31.12.2012 eraisiku vastu on laenunõue summas 104 145 EUR. Laenu lõpptähtaeg on 30.12.2013.a

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	11 644	12 340
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-55	0
Kokku nõuded ostjate vastu	11 589	12 340
	2012	2011
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	0	-11 385
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	4 391
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-55	0
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	6 994
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-55	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 550	2 830
Üksikisiku tulumaks	234	258
Sotsiaalmaks	460	460
Kohustuslik kogumispension	10	5
Töötuskindlustusmaksed	30	30
Intress	4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 288	3 583

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	2 258 655	2 258 655
Akumuleeritud kulum	-917 061	-917 061
Jääkmaksumus	1 341 594	1 341 594
Ostud ja parendused	58 000	58 000
Amortisatsioonikulu	-35 552	-35 552
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 316 655	2 316 655
Akumuleeritud kulum	-952 613	-952 613
Jääkmaksumus	1 364 042	1 364 042
Amortisatsioonikulu	-36 615	-36 615
31.12.2012		
Soetusmaksumus	2 316 655	2 316 655
Akumuleeritud kulum	-989 228	-989 228
Jääkmaksumus	1 327 427	1 327 427

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	248 104	241 576
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	128 882	121 041

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	6 828	6 828
Akumuleeritud kulum	-6 828	-6 828
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2011		
Soetusmaksumus	6 828	6 828
Akumuleeritud kulum	-6 828	-6 828
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2012		
Soetusmaksumus	6 828	6 828
Akumuleeritud kulum	-6 828	-6 828
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB invest. laenu lühiajaline	99 489	99 489					
Lühiajalised laenud kokku	99 489	99 489					
Pikaajalised laenud							
SEB invest. laen	789 973		789 973		3k.EURIBOR+2,6%	EUR	15.01.2018
Pikaajalised laenud kokku	789 973		789 973				
Laenukohustused kokku	889 462	99 489	789 973				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB invest.laenu lühajaline	98 851	98 851					
tagatiseta laen	15 000	15 000					
Lühiajalised laenud kokku	113 851	113 851					
Pikaajalised laenud							
SEB invest.laen	894 147		894 147				
Pikaajalised laenud kokku	894 147		894 147				
Laenukohustused kokku	1 007 998	113 851	894 147				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	1 327 427	1 364 042
Kokku	1 327 427	1 364 042

Investeeringislaen summas 889 462 EUR intressimääraga 3 kuu EURIBOR + 2,6% aastas on tagatud hüpoteegiga kinnistule asukohaga Rüütli 14/Nikolai 7 Pärnus. Investeeringislaenu lühiajaline osa maksetähtajaga 1 aasta on 99 489 EUR. Laenu lõpptähtaeg on 15.01.2018.

Täiendav informatsioon seotud osapooltelt saadud laenude ja arvestatud intresside kohta on toodud lisa 17.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	7 735	7 735		
Võlad töövõtjatele	4 319	4 319		
Maksuvõlad	3 288	3 288		
Saadud ettemaksed	22 894	22 894		
Muud saadud ettemaksed	22 894	22 894		
intressi võlad	1 069	1 069		
Kokku võlad ja ettemaksed	39 305	39 305		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	6 437	6 437		
Võlad töövõtjatele	5 018	5 018		
Maksuvõlad	3 583	3 583		
Muud võlad	64	64		
Saadud ettemaksed	22 556	22 556		
Intressi võlad	1 317	1 317		
Kokku võlad ja ettemaksed	38 975	38 975		

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	695 639	695 639
Osade arv (tk)	1	1
2011.aastal kujundati Rüütli Ärikeskuse Aktsiaselts osaühinguks ja 106 844 aktsia asemel on üks osa osakapitalina.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	248 104	241 576
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	248 104	241 576
Kokku müügitulu	248 104	241 576
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üürimine ja kommunaalteenused EMTAK 68201	248 104	241 576
Enda mitteeluruumide rendileandmine		
Kokku müügitulu	248 104	241 576

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011
Energia	51 739	47 664
Elektrienergia	40 037	37 362
Soojusenergia	11 702	10 302
Üür ja rent	12 619	11 569
Amortisatsioonikulu	36 616	35 552
Vesi ja kanalisatsioon	3 248	2 616
Prügivedu ja koristus	6 181	7 389
Valveteenus	2 479	2 860
Üüripindade haldus- ja vahendustasu	4 508	3 858
Seadmete hooldus ja jooksev remont	11 492	9 533
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	128 882	121 041

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Tööjõukulud	21 451	24 369
Muud	3 590	2 969
Ostetud teenused	2 633	4 116
Ostetud kaubad	0	719
Kokku üldhalduskulud	27 674	32 173

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	15 841	17 884
Sotsiaalmaksud	5 610	6 485
Kokku tööjõukulud	21 451	24 369
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Töenäoliselt mitte laekuvad nõudmised	-55	0
Muud	-29	-28
Kokku muud ärikulud	-84	-28

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	19 594	19 621
Intressikulud	-23 027	-28 543
Intressikulu laenudelt	-23 027	-28 543
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 433	-8 922

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Someri Trade OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011	
	Nõuded	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	349 574	351 237	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			15 100

2012	Antud laenude tagasimaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 100	
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	7 200	8 800

Ettevõtte loeb osapooli seotuteks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud)
- tütar- ja sidusettevõtted
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted

- aktsaseltsi tegevdirektor, juhatuse ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Antud ja saadud laenud seotud osapooltega:

Rüütli Ärikeskuse AS on 2006. aastal andnud laenu seotud osapoolele (emaettevõtte Someri Trade OÜ) summas 5 000 000 EEK (319 558,24 EUR). 2007.a. emaettevõtte maksis tagasi 1 500 000 krooni (95 867,47 EUR) laenu põhisummast. See laen on intressiga 4% ja tagasimakse tähtajaga 20.06.2016

24.11.2009 seoses Ferma Riiska müügiga anti emaettevõttele (Someri Trade OÜ) laen summas 1 716 491 EEK (109 703,77 EUR). See laen on antud intressiga 4% tagasimakse tähtajaga 30.11.2015.

Tasumata intresside jääk 31.12.2012 16 179 EUR. 2012.aastal Someri Trade OÜ maksis intresse 15 000 EUR-i.

Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva

Seisuga 31.12.2012 eraisikule antud laenu summas 104 145 EUR ja intresside 7 812 EUR

lõpptähtaeg oli 31.12.2013 ning laen on aruandes kajastatud lühiajalisena. Pärast bilansipäeva, 25.06.2013, on Rüütli Ärikeskuse OÜ ja võlgniku vahel tehtud notariaalne võlanõude tunnustamise muutmise kokkulepe. Selle kokkuleppe järgi on laenu lõpptähtaeg 30.06.2016 antud laen on pikaajaline.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2013

Rüütli Ärikeskuse OÜ (registrikood: 10071337) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANATOLI IVANOV	Juhatuse liige	27.06.2013
Resolutsioon:	allakirjutada	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rüütli Ärikeskuse OÜ ainuosanikule

Oleme üle vaadanud Rüütli Ärikeskuse OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 19.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Rüütli Ärikeskuse OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maria Ottesson

Vandeauditiitori number 515

OÜ Artestan

Auditiorettevõtja tegevusloa number 176

Tallinn

27.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Rüütli Ärikeskuse OÜ (registrikood: 10071337) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARIA OTTESSON	Vandeaudiitor	27.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 894
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 453
Kokku	168 347
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	4 423
Jätta jaotamata	84 030
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	79 894
Kokku	168 347

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 894
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 453
Kokku	168 347
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	4 423
Jätta jaotamata	84 030
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	79 894
Kokku	168 347

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	248104	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Someri Trade	10641467	Viiralti 5-3, Tallinn, Harju maakond, Eesti	695639 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4470100
E-posti aadress	ryytti@hot.ee