

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: RÜÜTLI Ärikeskuse Aktsiaselts

registrikood: 10071337

tänava/talu nimi, RÜÜTLI 14/Nikolai 7
maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 80010

telefon: +372 4470100

faks: +372 4470200

e-posti aadress: ryytli@hotmail.ee



Sisukord**Tegevusaruanne**

Raamatupidamise aastaaruanne	3
Bilanss	6
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
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 Muud nõuded	12
Lisa 7 Müügioteel põhivara	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Aktsiakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 15 Üldhalduskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Muud ärikulud	18
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19
Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva	19
	20

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. aastal müügitulud langesid, kuna aasta vältel olid mitmed ruumid välja üürimata ja üürihindasid alandati olemasolevate üürnike hoidmiseks.

2011. a. ja ka järgnevatel aastatel põhiolesanne on suurendada üüripindade täituvust ja hoida üürihindasid samal tasemel ja võimalusel suurendada üürihindasid vastavalt äri- ja büroopindade nõudluse muutumisele.

2011. aastal on kavas Pärnu linnalt osta kinnistu alune maa, praegu on hoonestusõigus. Samuti on soov osta tagasi varem müüdud äripinnad praeguseks pankrotistunud kaasomanikult ja need ruumid remontida ja välja üürida.

Kuna Rüütli Ärikeskuse maja on 13 aastat vana, on vajalik ulatuslik äripinnade renoveerimine, samuti on plaanis hoone katuse remont.

Tulud, kulud ja kasum

2010. aastal moodustas Rüütli Ärikeskuse müügitulu 3 765 395 krooni, mis koosneb ruumide üürist ja kommunaalteenuste müügist.

Rüütli Ärikeskuse AS kogu müügitulu moodustas müük Eestis.

Rüütli Ärikeskuse AS brutokasumiks kujunes 1 932 896 krooni, mis on 7,5 % vähem kui eelmisel aastal.

Peamised finantssuhtarvud

	2010	2009
Müügitulu (kr)	3 765 395	4 037 962
Tulu kasv/vähendumine	-6,8 %	-16,7 %
Brutokasumi määr %	51 %	52 %
Puhaskasum (kr)	1 159 346	-1 108 216
Puhasrentaabilus	30,8 %	-27,4 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,56	0,8
ROA	4%	-4%
ROE	10,3%	-10,9 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibekasv (%) = $(\text{müügitulu } 2010 - \text{müügitulu } 2009) / \text{müügitulu } 2009 \cdot 100$
- Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} \cdot 100$
- Puhaskasumimäär (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} \cdot 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordadaes) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} \cdot 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} \cdot 100$

Olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

Aruandeaasta majandustulemust mõjutas jätkuv üldine majanduslik langus 2010. 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 Eesti kroonides ja lepingutes on summad seotud Eesti krooni ja Euro vahelise suhtega ja juhul kui kurss muutub lepingu kehtivuse ajal korrigeeritakse summasid vastavalt eelnimetatud kursi muutusele.

Ettevõtte laenude intressimäärad on seotud AS SEB panga kroonilaenude baasintressiga.

Investeeringud

Ettevõtte omandas 2007. aastal 100 % osaluse Venemaa ettevõttes OOO „Ferma Riiska“, mis haldab suurt kinnistut Venemaa looderegioonis. Osalus müüdi 2009. aastal. Tehing jäi ekslikult samal aruandeaastal kajastamata ja 2010. a. aruandes on see kajastatud (Lisa 1 vigade korrigeerimine).

Personal

Rüütli Ärikeskuse AS-i keskmine töötajate arv majandusaastal oli kaks töötajat.

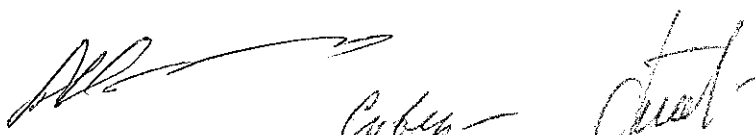
2010. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 162 tuh. krooni, vähenedes aastaga 8,9 %.

2010. aastal palgalisi nõukogu ega juhatuse liikmeid ei olnud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

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

2011. aastal on kavas Pärnu linnalt osta kinnistu alune maa, osta tagasi müüdid äripindasid, teha ulatuslik äripindade renoveerimine ja hoone katuse remont.



Rõutli Ärikeskuse Aktsiaselts

2010. a. majandusaasta aruanne

Anatoli Ivanov
29.06.2011

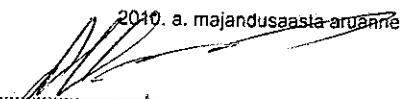
Juhatuseliige

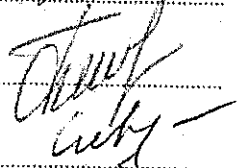
Igor Gusev
29.06.2011

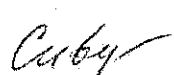
Juhatuseliige

Elene Sievers
29.06.2011

Juhatuseliige





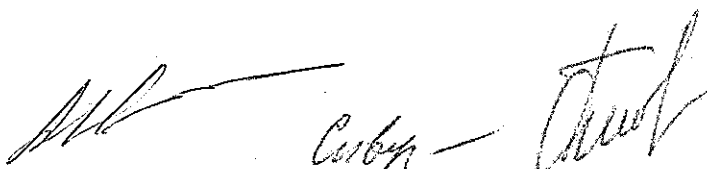
Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss
(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	868 592	2 427	2
Nõuded ja ettemaksed	472 753	1 573 216	3,4,5,6,19
Kokku käibevara	1 341 345	1 575 643	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	6 846 005	5 216 491	19
Kinnisvarainvesteeringud	20 991 391	21 546 151	8
Materiaalne põhivara	0	1 000 000	9
Kokku põhivara	27 837 396	27 762 642	
Kokku varad	29 178 741	29 338 285	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 606 624	1 261 056	10,19
Võlad ja ettemaksed	788 049	625 563	5,11
Kokku lühiajalised kohustused	2 394 673	1 886 619	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	15 501 764	17 328 708	10
Kokku pikaajalised kohustused	15 501 764	17 328 708	
Kokku kohustused	17 896 437	19 215 327	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	10 884 400	10 884 400	12
Kohustuslik reservkapital	402 967	402 967	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 164 409	-56 193	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 159 346	-1 108 216	
Kokku omakapital	11 282 304	10 122 958	
Kokku kohustused ja omakapital	29 178 741	29 338 285	

Kasumiaruanne
(kroonides)

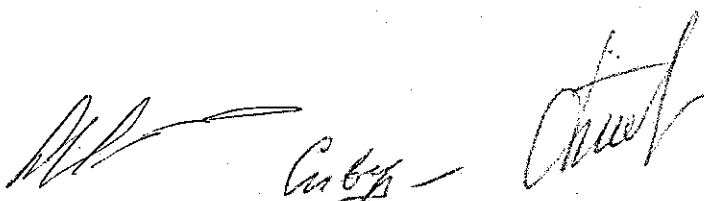
	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	3 765 395	4 037 962	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 832 499	-1 947 839	14
Brutokasum (-kahjum)	1 932 896	2 090 123	
Üldhalduskulud	-276 529	-304 207	15,16
Muud äritulud	11 670	17 234	
Muud ärikulud	-152 354	-1 763 069	17
Ärikasum (-kahjum)	1 515 683	40 081	
Finantstulud ja -kulud	-356 337	-1 148 297	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 159 346	-1 108 216	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 159 346	-1 108 216	



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

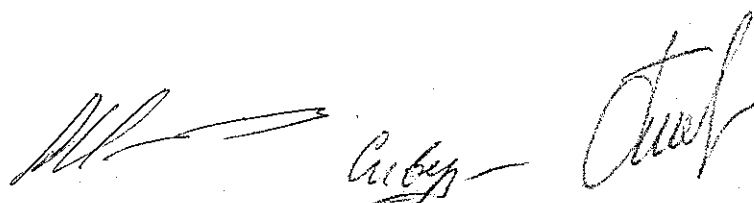
	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 515 683	40 081	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	554 760	1 112 800	8,9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	48 953	1 070 439	
Kokku korrigeerimised	603 713	2 183 239	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	62 762	88 781	3,4,6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	162 486	28 550	5
Laekunud intressid	206 060	175 744	18
Makstud intressid	-664 210	-1 331 098	
Kokku rahavood äritegevusest	1 886 494	1 185 297	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-48 954	-11 755	9
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	620 000	0	9
Antud laenud	-894 000	-1 830 000	6
Antud laenude tagasimaksed	384 000	1 022 500	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	61 046	-819 255	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	714 000	640 900	10
Saadud laenude tagasimaksed	-1 795 375	-1 147 603	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 081 375	-506 703	
Kokku rahavood	866 165	-140 661	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 427	143 088	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	866 165	-140 661	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	868 592	2 427	2



Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aktsiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2008	10 884 400	377 630	-30 856	11 231 174
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-1 108 216	-1 108 216
Muutused reserves	0	25 337	-25 337	0
31.12.2009	10 884 400	402 967	-1 164 409	10 122 958
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 159 346	1 159 346
31.12.2010	10 884 400	402 967	-5 063	11 282 304



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rüütli Ärikeskuse AS 2010.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 AS kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skemi nr.2. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Vigade korrigeerimine

2009.a. aruandes on jäänud kajastamata müügiotel põhivara müük 2 786 930 EEK. Müügisumma 4 728 625 RUB väärtuses anti laen emaettevõttele Someri Trade OÜ-le 1 716 491 EEK, müügist saadud kahjum 1 070 439 EEK kanti 2009.a. tulemi arvele.

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 varade gruppi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 eraldiisvana 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, 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 15 000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Cuby *Arve*

Inventar, mööbel, kontoritehnika	5
Masinad ja seadmed	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 põhivara määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates 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 leitatavast 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, leetakse 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.

Lisainformatsioon

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 ilmnetsid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2009 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	868 592	2 427
Kokku raha	868 592	2 427

Cubey — Otsus

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	225 372	177 475	4
Ostjatelt laekumata arved	403 511	300 021	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-178 139	-122 546	
Muud nõuded	188 312	1 328 569	6
Laenu nõuded			
Intressinõuded			
Ettemaksed	59 069	67 172	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	472 753	1 573 216	

Ettemaksete real on näidatud tulevaste perioodide kulud ja üürnike poolt ettemakstud üüri arvestatud käibemaks.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	403 511	300 021
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-178 139	-122 546
Kokku nõuded ostjate vastu	225 372	177 475
	2010	2009
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-122 546	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-55 593	-122 546
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-178 139	-122 546

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	242 241	43 594
Üksikisiku tulumaks	2 414	2 414
Sotsiaalmaks	4 076	3 432
Kohustuslik kogumispension		0
Töötuskindlustusmaksed	437	437
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	249 168	49 877

Cubey - 

Lisa 6 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	0	0	0	
Intressinõuded	187 762	187 762		
Muud nõuded	550	550		
Kokku muud nõuded	188 312	188 312		

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	1 007 500	1 007 500		
Intressinõuded	320 513	320 513		
Muud nõuded	556	556		
Kokku muud nõuded	1 328 569	1 328 569		

Täiendav informatsioon seotud osapooltega antud laenude ja arvestatud intresside kohta on toodud lisa 19

Lisa 7 Müügiotel põhivara

(kroonides)

31.12.2008	2 786 930
Müügid	-2 786 930
31.12.2009	0
31.12.2010	0

Müügiotel põhivarana on müüdnud 24.11.2009 „Ferma Riiska“, mis haldas suurt kinnistut Venemaa looderajoonis koos nimetatud maaalale tehtud hoonestuse projektiga. v.t. lisa 1 vigade korrigeerimine. Kahjum müügiotel põhivara müügist moodustas 1 070 439 krooni.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
01.01.2009		
Soetusmaksumus	35 233 427	35 233 427
Akumuleeritud kulum	-13 132 516	-13 132 516
Jääkmaksumus	22 100 911	22 100 911
Amortisatsioonikulu	-554 760	-554 760
31.12.2009		
Jääkmaksumus	21 546 151	21 546 151
Amortisatsioonikulu	-554 760	-554 760
31.12.2010		
Soetusmaksumus	35 233 427	35 233 427
Akumuleeritud kulum	-14 242 036	-14 242 036
Jääkmaksumus	20 991 391	20 991 391

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 765 395	4 037 962
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 832 499	1 947 839

Arby - *[Signature]*

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2008				
Soetusmaksumus	106 842	1 546 285	1 546 285	1 653 127
Akumuleeritud kulum	-106 842	0	0	-106 842
Jääkmaksumus	0	1 546 285	1 546 285	1 546 285
Ostud ja parendused	0	11 755	11 755	11 755
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-558 040	-558 040	-558 040
31.12.2009				
Soetusmaksumus	106 842	1 000 000	1 000 000	1 106 842
Akumuleeritud kulum	-106 842			-106 842
Jääkmaksumus	0	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Ostud ja parendused		48 954	48 954	48 954
Müügid		-1 048 954	-1 048 954	-1 048 954
31.12.2010				
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna		
	2010	2009
Lõpetamata projektid ja ettemaksed	1 000 000	
Kokku	1 000 000	

Arve *Terve*

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
SEB invest.laenu lühiajaline osa	1 560 624	1 560 624			19
tagatiseta laen	46 000	46 000			
Lühiajalised laenud kokku	1 606 624	1 606 624			
Pikaajalised laenud					
SEB invest.laen	15 501 764	0	8 000 000	7 501 764	
Pikaajalised laenud kokku	15 501 764		8 000 000	7 501 764	
Laenukohustused kokku	17 108 388	1 606 624	8 000 000	7 501 764	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
SEB invest.laenu lühiajaline osa	1 240 056	1 240 056			
tagatiseta laenud	21 000	21 000			
Lühiajalised laenud kokku	1 261 056	1 261 056			
Pikaajalised laenud					
SEB invest.laen	17 328 708	0	6 200 000	11 128 708	
Pikaajalised laenud kokku	17 328 708	0	6 200 000	11 128 708	
Laenukohustused kokku	18 589 764	1 261 056	6 200 000	11 128 708	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus

	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2010	925 687	20 065 704	20 991 391
31.12.2009	937 255	20 608 896	21 546 151

Investeeringislaenu summas 17 062 388 krooni intressimääraga 1,5% +PBI (Panga Eesti krooni baasintressi määr), mille alusvaluuta on EEK on tagatud hüpoteegiga kinnistule asukohaga Rüütli 14/Nikolai 7 Pärnus. Investeeringislaenu lühiajaline osa maksetähtajaga 1 aasta on 1 560 624 krooni. Laenu lõpptähtaeg on 15.01.2013.

Täiendav informatsioon seotud osapooltelt saadud laenu ja arvestatud intresside kohta on toodud lisa 19.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	125 949	112 177
Võlad töövõtjatele	55 309	64 651
Maksuvõlad	249 168	49 877
Muud võlad	1 000	1 000
Saadud ettemaksed	337 135	341 740
Intressi võlad	19 488	56 118
Kokku võlad ja ettemaksed	788 049	625 563

Lisa 12 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	10 884 400	10 884 400
Aktsiate arv (tk)	108 844	108 844
Aktsiate nimiväärtus	100	100

Rüütli Ärikeskuse AS aktsiate nominaalväärtus on 100 krooni.

Põhikirja kohaselt on Rüütli Ärikeskuse miinimumkapital 3 000 000 krooni ja maksimumkapital 12 000 000 krooni

Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 765 395	4 037 962
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 765 395	4 037 962
Kokku müügitulu	3 765 395	4 037 962
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Ruumide üürimine ja kommunaalteenused EMTAK 68201	3 765 395	4 037 962
Enda mitteeluruumide rendileandmine		
Kokku müügitulu	3 765 395	4 037 962

Cubep *Stuub*

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (kroonides)

	2010	2009
Energia	800 512	730 260
Elektrienergia	582 633	538 777
Soojusenergia	217 879	191 483
Üür ja rent	181 008	218 896
Amortisatsioonikulu	554 760	554 760
Vesi ja kanalisatsioon	32 927	32 842
Prügivedu ja koristus	114 542	126 458
Valveteenus	53 289	77 127
Üüripindade haldus- ja vahendustasu	54 233	42 500
Seadmete hooldus ja jooksev remont	41 228	164 996
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 832 499	1 947 839

Lisa 15 Üldhalduskulud (kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Tööjõukulud	162 642	180 348	16
Muud	61 923	64 152	
Ostetud teenused	38 575	48 821	
Ostetud kaubad	13 389	10 886	
Kokku üldhalduskulud	276 529	304 207	

Lisa 16 Tööjõukulud (kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	120 052	134 376
Sotsiaalmaksud	42 590	45 972
Kokku tööjõukulud	162 642	180 348
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Arvutus

Lisa 17 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum müügiotol põhivara müügist	0	-1 070 439
Kahjum materiaalse põhivara müügist	-48 954	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-558 040
Trahvid, viivised ja hüvitised	-43 065	-4 118
Töenäoliselt mitte laekuvad nõudmised	-55 593	-122 546
Muud	-4 742	-7 926
Kokku muud ärikulud	-152 354	-1 763 069

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	297 871	182 803
Intressikulud	-650 208	-1 331 100
Intressikulu laenudelt	-650 208	-1 331 100
Muud finantstulud ja -kulud	-4 000	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-356 337	-1 148 297

Lisa 19 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Someri Trade OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	5 216 491		5 216 491	2 493
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		46 000	0	10 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			1 040 956	0

	2010
	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	72 805

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

Cuby — *Arund*

- emaeettevõtte (ning emaeettevõtte omanikud)
- tütar- ja sidusettevõtted
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted
- aktsiaseltsi tegevdirektor, juhatuse ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele 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 osapooltele (emaettevõtte Someri Trade OÜ) summas 5 000 000 EEK. 2007.a. emaeettevõtte maksis tagasi 1 500 000 krooni laenu põhisummast ja intresse summas 106 111 krooni, 2009.aastal 140 000 krooni ja 2010.aastal 206 000 intresse. Tasumata intresside jääk seisuga 31.12.2010.a. 105 371 krooni. See laen on antud intressiga 4 % tagasimakse tähtajaga 20.06.2011.

2009.a. aruandes on kajastamata jäänud 24.11.2009 toimunud Ferma Riiska müük ja müügiga seoses tekkinud nõue emaeettevõtte vastu summas 1 716 491 EEK. See laen on antud intressiga 4%. 2009.aasta eest on arvestatud intresse 7 057 EEK ja 2010.aasta eest 68 660 EEK.

Juhatuse liikmega seotud ettevõtte A.I. Finants ja Invest OÜ on andnud 2010.aastal laenu 206 000 krooni, mille tasumata jääk seisuga 31.12.2010 on 46 000 krooni ja sellelt arvestatud tasumata intresside jääk 977 krooni. Laen on antud intressimääraga 7 %.

Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva

01. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Rüütli Ärikeskuse AS sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneshid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2010 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruande elektroonilised kinnitused

Rüütli Ärikeskuse Aktsiaselts (registrikood: 10071337) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Ilmi Järvesalu	Sisestaja	19.07.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rüütli Ärikeskuse Aktsiaselts ainuaktsionärile

Olen auditeerinud Rüütli Ärikeskuse Aktsiaselts 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 6 kuni 20 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

Minu kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et olen kooskõlas eetikanõuetega ning planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate 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.

Usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu auditiarvamusele.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Rüütli Ärikeskuse Aktsiaselts finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maria Ottesson

Vandeaudiitori number 515

Artestan OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 176

Mäepealse 10-16, Tallinn

19.07.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Rüütli Ärikeskuse Aktsiaselts (registrikood: 10071337) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARIA OTTESSON	Vandeaudiitor	19.07.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 164 409
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 159 346
Kokku	-5 063

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 164 409
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 159 346
Kokku	-5 063

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3765395	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4470100
Faks	+372 4470200
E-posti aadress	ryytli@hotmail.ee