

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Rüütli Majad

registrikood: 10321320

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Rüütli tn 23
postisihthnumber: 51006

telefon: +372 7377570

faks: +372 7377582

e-posti aadress: janek.pakler@bigbank.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Tulumaks	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Aruandeaastal jätkus OÜ-l Rütli Majad üüritegevus kinnistutel Rütli 21/23 Tartus, Tartu mnt 18 ja Narva mnt 11 Tallinnas. Aruandeaastal müüdi tütarettevõtte Abja Põld OÜ.

2023. aasta ettevõtte müügitulu oli 1 747 436 eurot, mis on 108 968 euro võrra väiksem kui möödunud aastal. Müügitulust 69% moodustasid üüritulud ning 31% kommunaalmakste ja muud tulud (2022.a. üüritulu 66% ja kommunaalmakste tulu 34%). Bürooruumidena üüritav pind kokku oli 8 825 m² (2022.a 8 805 m²), millest aruandeperioodi lõpu seisuga oli välja renditud emaettevõttele 37% (2022.a. 37%).

OÜ Rütli Majad 2023. majandusaasta kasum oli 1 574 961 (2022.a. kasum 590 470) eurot.

2023. aastal oli ettevõttes üks töötaja.

OÜ Rütli Majad kohustised 31.12.2023 seisuga olid 12 904 650 (2022.a. 13 452 837) eurot, millest võlg emaettevõttele Bigbank AS moodustab 12 759 863 (2022.a. 13 281 952) eurot.

Järgneval majandusperioodil planeerib OÜ Rütli Majad jätkata kinnisvarahaldusega seotud tegevust. Kavas on jätkata kinnisvara väärtust säilitavate ja tõstvate investeeringute ja kulutuste tegemist.

Aastaaruande koostamise ajaks on grupiväliseid rentnikke üksteist ja nende kasutuses on 5 404 m² rendipinda.

Tulenevalt asjaolust, et OÜ Rütli Majad ainuosanik Bigbank AS on hinnanud tütarettevõtete Palupera Põllud OÜ ja Abja Põld OÜ finantsnäitajaid ja jätkusuutlikkust, võttis ainuosanik vastu otsuse nende tütarettevõtete tegevus lõpetada hiljemalt 2023. a. III kvartalis

Abja Põld OÜ osa müük toimus 18.04.2023, Palupera Põllud OÜ ühendati OÜ Rütli Majad teise tütarettevõtte Rütli Property OÜ-ga. Ühinemise bilansipäev oli 01.01.2024.

Olulisemad suhtarvud

	2023	2022
Omakapitali kordaja (EM)	4,71	6,89
Vara tootlikkus (AU)	18,50%	12,54%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,38	0,90

Keskmsed finantsseisundi näitajad (omakapital, varad, kohustused) leitakse vastavate finantsseisundi aruande näitajate aritmeetilise keskmisena, st. eelmise aruandeperioodi aruandepäeva väärtus + käesoleva majandusaasta aruandepäeva väärtus /2, kasumiaruande näitajad on aruandeperioodi lõpu seisuga.

Suhtarvude selgitus:

Omakapitali kordaja (EM) on koguvara suhe omakapitali

Vara tootlikkus (AU) on kogutulude suhe koguvarasse

Kogutulud koosnevad müügituludest ja muudest ärituludest

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja on käibevara suhe lühiajalistesse kohustustesse

Aastaaruande allakirjutamise hetkel kuulub OÜ Rütli Majad juhatusse Janek Pakler.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	111 836	398 082	2
Nõuded ja ettemaksed	4 531	39 411	3
Kokku käibevarad	116 367	437 493	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 316 189	1 316 189	4
Kinnisvarainvesteeringud	15 812 356	14 464 456	5
Kokku põhivarad	17 128 545	15 780 645	
Kokku varad	17 244 912	16 218 138	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	483 354	602 672	7, 16
Võlad ja ettemaksed	187 488	201 501	8
Kokku lühiajalised kohustised	670 842	804 173	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 233 808	12 648 664	7, 16
Kokku pikaajalised kohustised	12 233 808	12 648 664	
Kokku kohustised	12 904 650	13 452 837	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	306 775	306 775	9
Ülekurss	5 541	5 541	
Kohustuslik reservkapital	30 678	30 678	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 422 307	1 831 837	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 574 961	590 470	
Kokku omakapital	4 340 262	2 765 301	
Kokku kohustised ja omakapital	17 244 912	16 218 138	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 747 436	1 856 404	10
Muud äritulud	1 347 900	269 000	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-689 849	-812 303	11
Mitmesugused tegevuskulud	-13 405	-33 761	12
Tööjõukulud	-5 205	-18 333	13
Ärikasum (kahjum)	2 386 877	1 261 007	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 508	-197 908	
Intressitulud	22	34	
Intressikulud	-814 446	-472 663	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 574 961	590 470	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 574 961	590 470	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rütli Majad 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Tulenevalt Raamatupidamise seadusest on OÜ Rütli Majad vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest. OÜ-l Rütli Majad on üks osa, see kuulub Bigbank AS-le, kes on Eestis registreeritud konsolideeriv üksus ja koostab konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande. Bigbank AS-i registrisse kantud asukoht on Riia 2 Tartu.

OÜ Rütli Majad 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruanne, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilanss, kasumiaruanne) ning lisadest.

OÜ Rütli Majad kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja aruandeperioodiks on aasta.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud). Teave raha kohta on Lisas 2.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtjaid, mille üle teisel ettevõtjal (emaettevõtjal) on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest, v.a erandjuhul kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne valitsevat mõju. Valitsev mõju eksisteerib ka siis, kui emaettevõtjale kuulub tütarettevõtjas 50% või vähem hääleõigusest, kuid emaettevõtja

- a) omab tegelikku valitsevat mõju rohkem kui 50% hääleõiguse üle kokkuleppe alusel teiste investoritega;
- b) omab ettevõtja finants- ja tegevuspoliitika üle valitsevat mõju põhikirja või lepingu alusel;
- c) suudab määrata või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani (nt äriühingu juhatus ja nõukogu) liikmetest;
- d) suudab määrata tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani koosolekute otsuseid.

Emaettevõtjate konsolideerimata aruannetes kajastatakse tütarettevõtjaid kas:

- a) soetusmaksumuse meetodil
- b) kapitaliosaluse meetodil
- c) õiglasel väärtusel.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses, milleks on:

- a) sõltumatute osapoolte vahel toimunud tehingu puhul soetusmaksumus, milleks loetakse omandamisel makstava tasu (s.o omandamise eesmärgil üleantava vara, võetud kohustiste ja omandaja poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide) õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid;
- b) ühise valitseva mõju all olevate ettevõtjate vahel toimunud tehingu puhul kas: (i) soetusmaksumus; või (ii) omandatud netovara bilansiline väärtus korrigeeritud ostumeetodil. Korrigeeritud ostumeetodit iseloomustab valem:

Omandatud osaluse soetusmaksumus

-Omandatud netovara bilansiline väärtus

=Omakapitali vähenemine või suurenemine

Korrigeeritud ostumeetod lähtub seisukohast, et ühise valitseva mõju all olevate ettevõtjate vahel toimuvate äriühenduste puhul kajastab vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel sisuliselt valitsevat mõju omava omaniku täiendavat sissemakset omandava ettevõtja omakapitali (kui soetusmaksumus on väiksem) või väljamakset omandava ettevõtja omakapitalist (kui soetusmaksumus on suurem).

Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal aruandekuupäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis tuleb läbi viia vara väärtuse test.

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel:

- a) investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis;
- b) omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooni ja võimalike allahindlustega;
- c) omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega

Õiglase väärtuse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses (v.a tehinguga seotud kulud, mis kajastatakse koheselt kasumiaruandes) ning kajastatakse edaspidi õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande.

Tütarettevõtja müügil kajastatakse vahe tütarettevõtja bilansilise maksumuse ja saadava tasu vahel kasumi või kahjumina kasumiaruandes. Teave tütarettevõtjate kohta on Lisas 4.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kantud täielikult ärikuludesse.

Teave nõuete ja ettemaksete kohta on Lisas 3.

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 soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kinnisvarainvesteering õiglasel väärtusel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest on tema turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Aktiivse turu puudumisel võib õiglast väärtust hinnata mõnel muul meetodil, näiteks tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei võeta arvesse tulevaste parendustega seotud rahavooge, ei arvata maha potentsiaalseid objekti müügiga seotud tehingukulusid.

Teave kinnisvarainvesteeringute kohta on Lisas 5.

Rendid

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, sarnaselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna, v.a. juhul kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist.

Informatsioon renditehingute kohta on toodud Lisas 6.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Teave finantskohustiste kohta on Lisas 7.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud varast saadud tulud kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul, v.a. juhul kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist.

Teave tulude kohta on Lisas 10.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende, alates 2015. aastast on maksumääraks 20/80.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud OÜ-ga Rüütli Majad (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust) või

(b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik või selle isiku lähedane pereliige);

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;

(f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Tehingud seotud osapooltega on kajastatud Lisas 16.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused.

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi aruandekuupäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Informatsioon oluliste aruandekuupäevajärgsete sündmuste kohta on Lisas 17.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha pangas	111 836	398 082
Kokku raha	111 836	398 082

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 168	2 168
Ostjatelt laekumata arved	2 168	2 168
Ettemaksed	2 363	2 363
Tulevaste perioodide kulud	2 363	2 363
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 531	4 531
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 165	2 165
Ostjatelt laekumata arved	2 165	2 165
Nõuded seotud osapoolte vastu	35 276	35 276
Ettemaksed	1 970	1 970
Tulevaste perioodide kulud	1 970	1 970
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 411	39 411

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10340174	Rüütli Property OÜ	Eesti	põllumaa rent	100	100
16247926	OÜ Papiniidu Property	Eesti	kinnisvara rent	100	100
10817127	Palupera Põllu OÜ	Eesti	veise- ja piimakarjakasvatus	100	100
16452827	OÜ Pärnu mnt 153 Property	Eesti	kinnisvara rent	100	100
12340928	Abja Põld OÜ	Eesti	teraviljakasvatus, rohumaaviljelus	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Rüütli Property OÜ	500 000	500 000
OÜ Papiniidu Property	2 500	2 500
Palupera Põllud OÜ	8 689	8 689
OÜ Pärnu mnt 153 Property	805 000	805 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 316 189	1 316 189

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügiikasum (-kahjum)
Abja Põld OÜ	100	2 508	2 508

Aruandeaastal müüdi tütarettevõtja Abja Põld OÜ 2 508 euro suuruse nimiväärtusega osa, mis moodustas 100% osahingu osakapitalist, osa müügihind oli 2 508 eurot. Tulenevalt asjaolust, et 2022. aastal vähendas OÜ Rütli Majad investeeringut tütarettevõtjasse Abja Põld OÜ O-ni, ei kaasnud aruandeaastal investeeringu müügiga täiendavat kulu.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	16 495 456
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	269 000
Müügid	-2 300 000
31.12.2022	14 464 456
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 347 900
31.12.2023	15 812 356

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 205 153	1 231 958
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	695 247	817 695
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	0	2 300 000

Seisuga 31.12.2023 korrigeeriti kinnisvarainvesteeringute väärtust vastavalt sõltumatu eksperdi Kinnisvarabüroo Uus Maa hinnangule.

Kinnisvara hindamise kolm põhimeetodit on:

võrdlusmeetod põhineb analüüsil, mille alus on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdnud varadega;

tulupõhine käsitlus ehk tulumeetod põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu;

kulupõhine käsitlus ehk kulumeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks

kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust.

Üks levinumaid hindamismeetodeid, mis ei kuulu hindamise kolme põhimeetodi hulka, kuid mida tihti peale käsitletakse eraldi meetodina, on jäägi- ehk residuaalmeetod.

Büroopindade turul on valdavaks tehinguliigiks üüritehingud ehk valdav turg on üüritur, mistõttu hinnangus on kõigi varaobjektide väärtuse leidmiseks kasutatud tulumeetodit, mida rakendatakse läbi diskonteeritud rahavoogude meetodi. Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel toimub kinnisvara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude praeguse väärtuse kindlaksmääramisega.

Arvutused tehakse viie aasta rahavoo analüüsi põhjal.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil hindamisel kasutatud sisendid:

Varaobjekt

Magasini 10/Rütli 21/23, Tartu linn

vakantsusmäär 5% aastas

tegevuskulud 0,5€/üüritava pinna m² kohta kuus
kapitalisatsioonimäär 7,5%
diskontomäär 9,5%
müügikulu 1% prognoositavast müügihinnast

Narva mnt 11, Kesklinna linnaosa, Tallinn

vakantsusmäär 5% aastas
tegevuskulud 0,3€/üüritava pinna m² kohta kuus
kapitalikulud 0,3€/üüritava pinna m² kohta kuus
kapitalisatsioonimäär 7,5%
diskontomäär 9,5%
müügikulu 1% prognoositavast müügihinnast müügihinnast

Tartu mnt 18, Kesklinna linnaosa, Tallinn

vakantsusmäär 5% aastas
tegevuskulud 0,4€/üüritava pinna m² kohta kuus
kapitalikulud 0,3€/üüritava pinna m² kohta kuus
kapitalisatsioonimäär 7,5%
diskontomäär 9,5%
müügikulu 2% prognoositavast müügihinnast

Sõltumatu eksperdi hinnangul kahe varaobjekti, Rüütli 21/23 Tartu ja Tartu mnt 18 7 korrus Tallinn, puhul, lähtuvalt prima kasutuse analüüsist, ilmnes, et kinnistule annab suurima väärtuse selle kujundamine eluotstarbeliseks.

Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena vara omandab kõrgeima väärtuse.

Silmas pidades kinnitute parimat kasutust kasutati vara turuväärtuse hindamiseks jäägimeetodit, mis seisneb ligikaudse alginvesteeringu väärtuse hindamises kortermajade arendusprojekti eesmärgil.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	1 205 153	1 231 958
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	667 591	653 631
1-5 aasta jooksul	1 302 566	1 315 577
Üle 5 aasta	26 759	30 619
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	15 812 356	14 464 456
Kokku	15 812 356	14 464 456

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Bigbank AS	11 962 370	454 741	11 507 629		3%+6 kuu euribor	EUR	15.12.2026	
Bigbank AS	754 792	28 613	726 179		3%+6 kuu euribor	EUR	15.12.2026	
Pikaajalised laenud kokku	12 717 162	483 354	12 233 808					16
Laenukohustised kokku	12 717 162	483 354	12 233 808					
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Bigbank AS	12 465 041	572 656	11 892 385		3%+6 kuu euribor	EUR	15.12.2026	
Bigbank AS	786 295	30 016	756 279		3%+6 kuu euribor	EUR	15.12.2026	
Pikaajalised laenud kokku	13 251 336	602 672	12 648 664					16
Laenukohustised kokku	13 251 336	602 672	12 648 664					

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 630	9 630
Võlad seotud osapooltele	42 701	42 701
Maksuvõlad	1 840	1 840
Muud võlad	37 631	37 631
Muud viitvõlad	37 631	37 631
Saadud ettemaksed	95 686	95 686
Tulevaste perioodide tulud	92 430	92 430
Muud saadud ettemaksed	3 256	3 256
Kokku võlad ja ettemaksed	187 488	187 488
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	40 415	40 415
Võlad seotud osapooltele	30 616	30 616
Maksuvõlad	2 546	2 546
Muud võlad	33 765	33 765
Muud viitvõlad	33 765	33 765
Saadud ettemaksed	94 159	94 159
Tulevaste perioodide tulud	90 213	90 213
Muud saadud ettemaksed	3 946	3 946
Kokku võlad ja ettemaksed	201 501	201 501

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	306 775	306 775
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 747 436	1 856 404
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 747 436	1 856 404
Kokku müügitulu	1 747 436	1 856 404
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 747 436	1 856 404
Kokku müügitulu	1 747 436	1 856 404

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Kommunaalteenuste ja muud kinnisvarainvesteeringuga seotud kulud	689 849	812 303
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	689 849	812 303

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Maamaks	5 398	5 392
Audiitorteenuste kulu	4 147	14 758
Muud kulud	3 794	4 795
Juriidiline nõustamine	0	1 937
Notaritasud	66	6 879
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 405	33 761

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	3 898	13 702
Sotsiaalmaksud	1 307	4 631
Kokku tööjõukulud	5 205	18 333
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Intressikulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	814 446	472 405	16
Muud intressikulud	0	258	
Kokku intressikulud	814 446	472 663	

Intressikulud laenudelt on kulud emaettevõtjalt saadud laenult.

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 moodustas 3 997 268 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 799 454 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 3 197 814 eurot.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Bigbank AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Bigbank AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	35 276	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	35 276	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	483 354	602 672	7
Kokku laenukohustised	483 354	602 672	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	42 701	30 616	7
Kokku võlad ja ettemaksed	42 701	30 616	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	12 233 808	12 648 664	7
Kokku laenukohustised	12 233 808	12 648 664	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	15 300 000	800 000	2 848 664	13 251 336	472 405	14
Kokku laenukohustised	15 300 000	800 000	2 848 664	13 251 336	472 405	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	13 251 336	534 174	12 717 162	814 446	14
Kokku laenukohustised	13 251 336	534 174	12 717 162	814 446	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	2 134 971	1 507 237
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 602
Kokku müüdud	2 134 971	1 509 839

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	822 999	481 013
Kokku ostetud	822 999	481 013

Emaettevõtjaga seotud ostud sisaldavad endas saadud laenu intressikulusid summas 814 446 (2022 472 405) eurot (Lisa 14).

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

OÜ Rüütli Majad tütarettevõtjate, Rüütli Property OÜ ja Palupera Põllud OÜ, vahel sõlmiti ühinemisleping 01.01.2024. Ühinemislepingu kohaselt on Rüütli Property OÜ ühendav ühing ja Palupera Põllud OÜ ühendatav ühing. Ühinemisel anti Palupera Põllud OÜ vara tervikuna üle Rüütli Property OÜ-le ja Palupera Põllud OÜ loeti lõppenuks likvideerimismenetlusest. Ühinemise bilansipäev oli 01.01.2024.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2024

OÜ Rüütli Majad (registrikood: 10321320) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANEK PAKLER	Juhatuse liige	17.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rüütli Majad osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Rüütli Majad (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali

põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

18.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rütli Majad (registrikood: 10321320) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	18.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 422 307
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 574 961
Kokku	3 997 268
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 997 268
Kokku	3 997 268

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 422 307
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 574 961
Kokku	3 997 268

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1747436	100.00%	Jah