

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Rüütli Majad

registrikood: 10321320

tänava/talu nimi, Rüütli tn 23

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Kasutusrent	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Tulumaks	13
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Aruandeaastal jätkus OÜ Rütli Majad tavapärane majandustegevus. Kinnistul Rütli 21/23 Tartus asuvate hoonete haldamine ja bürooruumide üürimine ning Tartu mnt.18 Tallinnas asuvate bürooruumide üürimine. Aruandeaastal soetati konnisvaraobjekt Tallinnas Narva mnt.11. See objekt soetati väljarentimise eesmärgil.

2020. aasta ettevõtte müügitulu oli 169 506 eurot, mis on 10 573 euro võrra suurem kui möödunud aastal. Müügitulust 81% moodustasid üüritulud ning 19% kommunaalmakste ja muud tulud (2019.a. oli tulude jaotus samasugune). Bürooruumidena üüritav pind kokku oli 1 720,26 m² (2019.a. 1 619,06 m²), millest aruandeperioodi lõpu seisuga oli välja renditud emaettevõtjale 30% (2019.a. 32%).

OÜ Rütli Majad 2020. majandusaasta kasum oli 80 112 (2019.a. kasum 266 006) eurot.

2020. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud. Ettevõtte juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

OÜ Rütli Majad kohustused 31.12.2020 seisuga olid 11 074 498 (2019.a. 873 111) eurot, millest võlg emaettevõtjale Bigbank AS moodustab 11 063 255 (2019.a. 863 255) 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 kümme ja nende kasutuses on 1 203,76 m² rendipinda.

Olulisemad suhtarvud

	2020	2019
Omakapitali kordaja (EM)	3,91	1,46
Vara tootlikkus (AU)	2,97%	12,21%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	11,10	8,32

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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	114 813	111 975	
Nõuded ja ettemaksed	4 515	2 914	2
Kokku käibevarad	119 328	114 889	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	13 044 934	2 767 874	4
Kokku põhivarad	13 044 934	2 767 874	
Kokku varad	13 164 262	2 882 763	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	11 243	9 856	6
Kokku lühiajalised kohustised	11 243	9 856	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 063 255	863 255	7
Kokku pikaajalised kohustised	11 063 255	863 255	
Kokku kohustised	11 074 498	873 111	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	306 775	306 775	8
Ülekurss	5 541	5 541	
Kohustuslik reservkapital	30 678	30 678	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 666 658	1 400 652	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 112	266 006	
Kokku omakapital	2 089 764	2 009 652	
Kokku kohustised ja omakapital	13 164 262	2 882 763	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	169 506	158 933	9
Muud äritulud	68 454	176 645	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-65 875	-47 052	10
Mitmesugused tegevuskulud	-4 815	-3 020	11
Olulised käibevara allahindlused	-452	-3 839	
Ärikasum (kahjum)	166 818	281 667	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-50 000	0	3
Intressitulud	21	6	
Intressikulud	-36 727	-15 667	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	80 112	266 006	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 112	266 006	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rütli Majad 2020. 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. Bigbank AS ei ole emiteerinud väärtpapereid, millega kaubeldakse Eesti või muu lepinguriigi reguleeritud väärtpaberiturul.

OÜ Rütli Majad 2020. 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.

Vigade korrigeerimine

Vead on ebakorrektselt kajastatud või kajastamata jätud andmed eelmiste perioodide raamatupidamisaruannetes, mis tulenevad aruande koostamise ajal juhtkonnale kättesaadava informatsiooni ebakorrektselt kasutamisest või kasutamata jätmisest.

Viga võib põhjustada näiteks arvutus- või süsteemiviga, arvestuspõhimõtte ebakorrektn rakendamine, pettus, informatsiooni varjamine või tähelepanuta jätmine.

Olulisi eelmiste perioodide suhtes avastatud vigu korrigeeritakse tagasiulatavalt, välja arvatud juhul, kui vea mõju eelmistele perioodidele ei ole võimalik usaldusväärselt määrata.

2020. aasta raamatupidamise aastaaruandes võrdlusandmete korrigeerimine.

2020. aastaaruande koostamisel tuvastas ettevõtte, et 2019. aastaaruandes ei oldud kinnisvarainvesteeringute saldode arvestamisel korrektselt arvesse võetud ematettevõtja juhatuse hinnangut kinnisvarainvesteeringute väärtuse kohta. Hinnangu aluseks oli OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa eksperthinnang. Seetõttu olid ettevõtte varad ja kasum ülekajastatud. Vea parandamiseks on võrdlusperioodi bilansi- ja kasumiaruande ning lisade vastavaid ridu korrigeeritud.

Alljärgnevas tabelis on toodud võrdlusperioodi korrigeerimise mõju:

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
Mõju bilansile			
Kinnisvarainvesteeringud	2 889 704	-121 830	2 767 874
Muud read	114 889	0	114 889
Kokku varad	3 004 593	-121 830	2 882 763
Kokku kohustised	873 111	0	873 111
Aruandeaasta kasum	387 836	-121 830	266 006
Muud read	1 743 646	0	1 743 646
Kokku omakapital	2 131 482	-121 830	2 009 652
Kokku kohustised ja omakapital	3 004 593	-121 830	2 882 763
Mõju kasumiaruandele			
Muud äritulud	298 475	-121 830	176 645
Muud read	89 361	0	89 361
Aruandeaastakasum	387 836	-121 830	266 006

Raha

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

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 erandjuhud 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 juhatuse 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 õiglase väärtuse muutusega läbi kasumiaruande.

Tütarettevõtja müügil kajastatakse vahe tütarettevõtja bilansilise maksumuse ja saadava tasu vahel kasumi või kahjumina kasumiaruandes.

Teave tütarettevõtja kohta on Lisas 3.

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 2.

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 õiglase väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglase 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 4.

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 5.

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 6.

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 9.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende, alates 2015. aastast on maksumääraks 20/80. Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada regulaarselt makstavatele dividendidele soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

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 kohustis.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega 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 nendevahelised 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 emaeetvõtte 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 osapool (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapool (juhul kui kolmandaks osapooliks 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 ematettevõtte 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 14.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused.

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmsid 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. Oluliste aruandekuupäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 320	3 320
Ostjatelt laekumata arved	3 320	3 320
Ettemaksed	1 195	1 195
Tulevaste perioodide kulud	1 195	1 195
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 515	4 515
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 596	1 596
Ostjatelt laekumata arved	5 435	5 435
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 839	-3 839
Ettemaksed	1 318	1 318
Tulevaste perioodide kulud	1 318	1 318
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 914	2 914

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
10340174	Rüütli Property OÜ	Eesti	põllumaa rent	0	100

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Rüütli Property OÜ	100	25.03.2020	2 500

Rüütli Majad OÜ omandas tütarettevõtja Rüütli Property OÜ märtsis 2020. Tegemist on ühise kontrolli all oleva äriühendusega. Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse tütarettevõtet soetusmaksumuse meetodil.

Tütarettevõtja maksumus soetamisel oli 2 500 eurot.

Aprillis 2020 suurendas Rüütli Majad OÜ tütarettevõtja osakapitali 47 500 euro võrra.

Tulenevalt asjaolust, et tütarettevõtja Rüütli Property OÜ omakapital 31.12.2020 oli -307 062 eurot, vähendas emaettevõtja finantseeringut tütarettevõtjasse 0-ni (kulu finantsinvesteeringust 50 000 eurot).

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	2 591 229
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	176 645
31.12.2019	2 767 874
Ostud ja parendused	10 208 606
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	68 454
31.12.2020	13 044 934

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	137 467	128 989
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	66 774	47 052

Seisuga 31.12.2020 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 müüdud 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 üüriturg, mistõttu hinnangus on vara väärtuse leidmiseks kasutatud Eesti vara hindamise standardiseeriale EVS 875 vastavat 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:

vakantsusmäär 5% aastas

tegevuskulud 0,5 €/üüritava pinna m² kohta kuus

kapitalisatsioonimäär 7%

diskontomäär 8%-10%

müügikulu 1%-3% prognoositavast müügihinnast
Täiendav teave Lisas 5.

Lisa 5 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	137 467	128 989	4
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
12 kuu jooksul	49 821	62 411	
1-5 aasta jooksul	11 158	30 153	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	2 836 328	2 767 874	
Kokku	2 836 328	2 767 874	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 243	1 243
Maksuvõlad	126	126
Muud võlad	5 080	5 080
Muud viitvõlad	5 080	5 080
Saadud ettemaksed	760	760
Tulevaste perioodide tulud	760	760
Tagatisraha	4 034	4 034
Kokku võlad ja ettemaksed	11 243	11 243
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 374	3 374
Maksuvõlad	1 972	1 972
Muud võlad	1 590	1 590
Muud viitvõlad	1 590	1 590
Tagatisraha	2 920	2 920
Kokku võlad ja ettemaksed	9 856	9 856

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Bigbank AS	11 063 255	0	11 063 255	0	0,96%	EUR	31.12.2024	15
Pikaajalised laenud kokku	11 063 255	0	11 063 255	0				
Laenukohustised kokku	11 063 255	0	11 063 255	0				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Bigbank AS	863 255	0	863 255	0	1,79%	EUR	31.12.2021	15
Pikaajalised laenud kokku	863 255	0	863 255	0				
Laenukohustised kokku	863 255	0	863 255	0				

Teave Bigbank AS-le makstud laenu intresside kohta on toodud Lisas 13.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	306 775	306 775
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	169 506	158 933
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	169 506	158 933
Kokku müügitulu	169 506	158 933
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	169 506	158 933
Kokku müügitulu	169 506	158 933

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Kommunaalteenuste ja muud kinnisvarainvesteeringuga seotud kulud	65 875	47 052
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	65 875	47 052

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Maamaks	1 706	1 527
Audiitorteenuste kulu	2 810	0
Muud kulud	299	1 493
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 815	3 020

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-l Rüütli Majad ei ole töötajaid.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	36 727	15 667	7, 15
Kokku intressikulud	36 727	15 667	

Intressikulud on kulud emaettevõtjalt saadud laenult.

Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 moodustas 1 746 770 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 349 354 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1 397 416 eurot.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaattevõtja	11 063 255	863 255

Laenud

2020	Saadud laenud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaattevõtja					
Bigbank AS	10 200 000	36 727	0,96%	EUR	31.12.2024

2019	Saadud laenud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaattevõtja					
Bigbank AS	0	15 667	1,79%	EUR	31.12.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaattevõtja	41 581	74 376	20 873	74 376
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	3 026

Seisuga 31.12.2020 koosnes kohustis emaattevõtja ees laenukohustisest summas 11 063 255 (2019.a. 863 255) eurot. Emaattevõtjaga seotud ostud sisaldavad endas saadud laenu intressikulusid summas 36 727 (2019 15 667) eurot (Lisa 13).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2021

OÜ Rüütli Majad (registrikood: 10321320) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANEK PAKLER	Juhatuse liige	18.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rüütli Majad osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Rüütli Majad (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ja 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 asjaomast 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 oluliselt lahkneb 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 arvamus. 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, vääresitiste 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infote või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

20.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rütli Majad (registrikood: 10321320) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	20.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 666 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 112
Kokku	1 746 770
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 746 770
Kokku	1 746 770

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 666 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 112
Kokku	1 746 770
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 746 770
Kokku	1 746 770

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	169506	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
BIGBANK AS	10183757		306775 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7377570
Faks	+372 7377582
E-posti aadress	janek.pakler@bigbank.ee