

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Rütli Majad

registrikood: 10321320

tänava/talu nimi, Rütli 23

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51006

telefon: +372 7377570

faks: +372 7377582

e-posti aadress: veiko.kandla@bigbank.ee, janek.pakler@bigbank.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Materiaalne põhivara	12
Lisa 5 Laenukohustused	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Muud äritulud	15
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Muud ärikulud	16
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Tulumaks	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

Aruandeaastal jätkus OÜ Rütli Majad tavapärane majandustegevus, s.o. ettevõttele kuuluval kinnistul Rütli 21/23 Tartus asuvate hoonete haldamine ja bürooruumide üürimine ning Tartu mnt.18 Tallinnas asuvate bürooruumide üürimine.

2012. aasta ettevõtte müügitulu oli 201 854 eurot (2011. a. 285 851 eurot), mis on 29,4 % vähem kui eelmisel aastal. Müügitulust 94,2% (2011.a. 86,5 %) moodustas üüritulu ja 5,8% (2011.a. 13,5%) tulu kommunaalteenuste edasimüügist. Bürooruumide üüritav pind kokku oli 1 818,8 m², millest aruandeperioodi lõpu seisuga oli välja renditud emaettevõttele 100% (2011.a. 94,5%).

OÜ Rütli Majad 2012. majandusaasta kasum oli 5 577 (2011.a. kasum 31 079) eurot.

2012. aasta kahel esimesel kuul töötas ettevõttes üks palgaline töötaja. Ettevõtte juhatuse liikmele makstud tasu koos maksudega oli 1 275 eurot (2011.a. 16 151 eurot), juhatuse liikmetele tehtud erisoodustustelt maksti makse 2 930 eurot (2011.a. 5 224 eurot).

OÜ Rütli Majad kohustused 31.12.2012 seisuga olid 1 288 323 (2011.a. 1 326 190) eurot, millest võlg emaettevõtjale BIGBANK AS moodustab 1 247 206 (2011.a. 1 057 006) eurot ja Swedbank'le 37 836 (2011.a. 264 850) eurot. Laenu tagasimaksed Swedbank'le on planeeritud katta üürilaekumistega ja emaettevõtjalt saadava pikaajalise laenuga. Laenu garanteerib emaettevõtja.

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

Olulisemad suhtarvud

	2012	2011
Omakapitali kordaja (EM)	3,70	3,93
Vara tootlikkus (AU)	11,6%	15,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,03	0,03

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, muudest ärituludest ja intressituludest

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja on käibevara suhe lühiajalistesse kohustustesse

Tegevusaruande allakirjutamise hetkel kuuluvad OÜ Rütli Majad juhatusse Janek Pakler, Veiko Kandla, Kaido Saar.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	293	1 885	
Nõuded ja ettemaksed	1 521	4 644	2
Kokku käibevara	1 814	6 529	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 767 512	1 783 832	3
Materiaalne põhivara	6 256	17 511	4
Kokku põhivara	1 773 768	1 801 343	
Kokku varad	1 775 582	1 807 872	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	37 836	1 283 969	5
Võlad ja ettemaksed	3 332	4 385	6, 7
Kokku lühiajalised kohustused	41 168	1 288 354	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 247 155	37 836	5
Kokku pikaajalised kohustused	1 247 155	37 836	
Kokku kohustused	1 288 323	1 326 190	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	306 775	306 775	
Ülekurss	5 541	5 541	
Kohustuslik reservkapital	11 242	11 242	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 124	127 045	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 577	31 079	
Kokku omakapital	487 259	481 682	
Kokku kohustused ja omakapital	1 775 582	1 807 872	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	201 854	285 851	9
Muud äritulud	5 318	13	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 720	-47 398	11
Mitmesugused tegevuskulud	-21 386	-25 998	12
Tööjõukulud	-1 275	-16 151	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-77 989	-78 428	
Muud ärikulud	-2 929	-5 242	14
Ärikasum (kahjum)	90 873	112 647	
Finantstulud ja -kulud	-85 296	-81 568	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 577	31 079	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 577	31 079	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	207 299	287 996
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-44 986	-88 212
Väljamaksed töötajatele	-818	-9 956
Laekunud intressid	4	3
Makstud intressid	-85 863	-81 917
Kokku rahavood äritegevusest	75 636	107 914
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-31 687
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	16 032	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-56 446	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-40 414	-31 687
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	190 200	151 180
Saadud laenude tagasimaksed	-227 014	-227 014
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-36 814	-75 834
Kokku rahavood	-1 592	393
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 885	1 492
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 592	393
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	293	1 885

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	306 776	5 541	9 052	129 234	450 603
Aruandeaasta kasum (kahjum)				31 079	31 079
Muutused reservides			2 190	-2 190	0
Muud muutused omakapitalis	-1			1	0
31.12.2011	306 775	5 541	11 242	158 124	481 682
Aruandeaasta kasum (kahjum)				5 577	5 577
31.12.2012	306 775	5 541	11 242	163 701	487 259

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rüütli Majad 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Rüütli 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 ekvivalentidena kajastatakse raha pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutapõhised tehingud arvestatakse arvestusvaluutasse tehingu päeval kehtiva keskpanga kursiga. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2012 on ümber hinnatud arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

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.

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.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil, s.t. soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringutele on määratud järgmised kasulikud eluead :

maa ei amortiseerita

hooned 50 aastat

korteriomand 25 aastat

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused), kajastatakse perioodikuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana varaobjektid soetusmaksumusega 700 eurot, kasuliku elueaga üle ühe aasta.

Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. 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.

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 õiglase väärtusega (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitava kasutusväärtusega. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varadegrupi (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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 700

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5
Transpordivahendid	5
Arvutid	3

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Informatsioon renditehingute kohta on toodud Lisas 8.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende, maksumääraks on 21/79. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

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

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse BIGBANK AS kontserni kuuluvaid äriühinguid, ettevõtte juhtimis- või kontrollorgani liikmeid ja nende pereliikmeid ning juhtimis- või kontrollorgani liikmetega seotud ettevõtteid.

Tehingud seotud osapooltega on kajastatud Lisas 17.

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Ettemaksed	1 521	1 521		
Tulevaste perioodide kulud	1 521	1 521		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 521	1 521		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	0	0		
Ostjatelt laekumata arved	1 283	1 283		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-1 283	-1 283		
Ettemaksed	1 027	1 027		
Tulevaste perioodide kulud	1 027	1 027		
Nõuded grupi ettevõtjatele	3 617	3 617		
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 644	4 644		

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	19 524	2 190 765	2 210 289
Akumuleeritud kulum	0	-377 263	-377 263
Jääkmaksumus	19 524	1 813 502	1 833 026
Ostud ja parendused	0	22 521	22 521
Amortisatsioonikulu	0	-71 715	-71 715
31.12.2011			
Soetusmaksumus	19 524	2 213 286	2 232 810
Akumuleeritud kulum	0	-448 978	-448 978
Jääkmaksumus	19 524	1 764 308	1 783 832
Ostud ja parendused	0	56 446	56 446
Amortisatsioonikulu	0	-72 766	-72 766
31.12.2012			
Soetusmaksumus	19 524	2 269 732	2 289 256
Akumuleeritud kulum	0	-521 744	-521 744
Jääkmaksumus	19 524	1 747 988	1 767 512

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	190 182	247 305
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 901	48 255

Kinnisvarainvesteeringute otseste haldamisteenuste oluline vähenemine võrreldes 2011. aastaga on tingitud sellest, et alates märtsikuust vormistati nende kulude lepingud emattevõtjast rentnikule.

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010						
Soetusmaksumus	10 471	0	7 831	18 302	16 672	34 974
Akumuleeritud kulum	-1 463	0	-5 173	-6 636	-13 281	-19 917
Jääkmaksumus	9 008	0	2 658	11 666	3 391	15 057
Ostud ja parendused	8 377	790	0	9 167	0	9 167
Amortisatsioonikulu	-3 293	-160	-1 566	-5 019	-1 694	-6 713
31.12.2011						
Soetusmaksumus	18 848	790	7 831	27 469	16 672	44 141
Akumuleeritud kulum	-4 756	-160	-6 739	-11 655	-14 975	-26 630
Jääkmaksumus	14 092	630	1 092	15 814	1 697	17 511
Amortisatsioonikulu	-2 569	-260	-845	-3 674	-1 549	-5 223
Müügid	-6 032	0	0	-6 032	0	-6 032
31.12.2012						
Soetusmaksumus	8 377	790	7 831	16 998	16 672	33 670
Akumuleeritud kulum	-2 886	-420	-7 584	-10 890	-16 524	-27 414
Jääkmaksumus	5 491	370	247	6 108	148	6 256

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed	16 032	0
Transpordivahendid	16 032	0
Kokku	16 032	0

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS leping 08-018571-JI	37 836	37 836			3,682	EUR	08.02.2013
Lühiajalised laenud kokku	37 836	37 836					
Pikaajalised laenud							
BIGBANK AS	1 247 155	0	1 247 155	0	5	EUR	31.12.2014
Pikaajalised laenud kokku	1 247 155	0	1 247 155	0			
Laenukohustused kokku	1 284 991	37 836	1 247 155	0			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
BIGBANK AS	1 056 955	1 056 955			6,89	EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	1 056 955	1 056 955					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS leping 08-018571-JI	264 850	227 014	37 836	0	3,682	EUR	08.02.2013
Pikaajalised laenud kokku	264 850	227 014	37 836	0			
Laenukohustused kokku	1 321 805	1 283 969	37 836	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	1 030 111	1 045 575
Kokku	1 030 111	1 045 575

BIGBANK AS laenu pikendati 31.12.2012.a.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	11	11			
Maksuvõlad	175	175			7
Intressivõlad	59	59			
Muud lühiajalised võlad	3 087	3 087			
Kokku võlad ja ettemaksed	3 332	3 332			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	662	662			
Maksuvõlad	749	749			7
Intressivõlad	623	623			
Muud lühiajalised võlad	2 351	2 351			
Kokku võlad ja ettemaksed	4 385	4 385			

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	0	84
Üksikisiku tulumaks	0	104
Erisoodustuse tulumaks	68	136
Sotsiaalmaks	107	425
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	175	749

Vt. ka Lisa 6.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	190 182	247 305
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 767 512	1 783 832

Kokku	1 767 512	1 783 832
--------------	------------------	------------------

Rendileping emattevõtjaga on katkestatav kahekuulise etteteatamisega.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	0	2 462

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	201 854	285 851
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	201 854	285 851
Kokku müügitulu	201 854	285 851
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	190 182	247 305
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	11 672	38 546
Kokku müügitulu	201 854	285 851

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum materiaalse põhivara müügist	5 234	0
Muud äritulud	84	13
Kokku muud äritulud	5 318	13

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Energia	10 448	28 828
Elektrienergia	6 507	20 773
Soojusenergia	3 941	8 055
Alltöövõtutööd	2 272	18 570
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	12 720	47 398

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	768
Maamaks	1 181	858
Autodega seotud kulud	13 409	16 349
Muud kulud	6 796	8 023
Kokku mitmesugused tegevuskulud	21 386	25 998

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	959	12 144
Sotsiaalmaksud	316	4 007
Kokku tööjõukulud	1 275	16 151
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Rüütli Majad OÜ haldamisega tegelenud töötajaga sõlmis töölepingu emajärgse töötajaga, kes on kinnistute ainuke rentnik.

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	19
Maksud erisoodustustelt	2 929	5 223
Kokku muud ärikulud	2 929	5 242

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	3	3
Intressikulud	-85 299	-81 571
Kokku finantstulud ja -kulud	-85 296	-81 568

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 moodustas 163 701 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasnedna kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 34 377 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 129 324 eurot.

Lisa 17 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

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 247 206	3 533	1 057 006
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	84	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed
Emaettevõtja	1 572	200 709	0	0	190 200	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 942	0	0	0	0
2011	Ostud	Müügid	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed
Emaettevõtja	5 183	263 620	0	0	151 180	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	16 292	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	959	12 143

OÜ Rütli Majad rendib emaettevõtjale bürooruumi Tartus aadressil Rütli 21/23 ja Tallinnas aadressil Tartu mnt.18. Aruandeperioodil moodustas renditulu 187 495 (2011.a. 242 865) eurot ja tulu kommunaalteenuste müügist 11 462 (2011.a. 37 047) eurot. Emaettevõtjalt saadud laenu jääk seisuga 31.12.2012 oli 1 247 155 (2011.a. 1 056 955) eurot ja intressikulu oli 80 501 (2011.a. 68 626) eurot. Laenu intressimäär on 5%, alusvaluuta on EUR ja lõpptähtaeg on 31.12.2014.a. Juhatuse liikmete erisoodustuse summa moodustas 4 286 eurot, mille pealt maksti makse 2 930 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2013

OÜ Rüütli Majad (registrikood: 10321320) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDO SAAR	Juhatuse liige	05.06.2013
JANEK PAKLER	Juhatuse liige	05.06.2013
Resolutsioon:	kinnitan	
VEIKO KANDLA	Juhatuse liige	05.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rütli Majad osanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Rütli Majad raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusse. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 - 17.

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

Kokkuvõte

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Andres Root

Vandeauidiitori number9

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt. 5, Tallinn

06.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rütli Majad (registrikood: 10321320) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ROOT	Vandeaudiitor	06.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 124
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 577
Kokku	163 701
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	5 577
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	158 124
Kokku	163 701

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 124
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 577
Kokku	163 701
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	190182	94.22%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	11672	5.78%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
BIGBANK AS	10183757	Rüütli 23	306775 EUR

Sidevahendid

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