

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Ritterhaus OÜ

registrikood: 14122103

tänavanimi, maja number: Rüütli tn 7

linn: Tartu linn

vald: Tartu

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 51007

telefon: +372 5017468

e-posti aadress: asm@asminvest.ee

veebilehe aadress: www.r7.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Osaühing RITTERHAUS asutati 2016.a. eesmärgiga arendada ja hallata kinnisvara Tartus Rüütli 7 asuval vanalinna kinnistul.

Ärihoone R7 ehitustööd lõpetati 2018.a. lõpus ning üüripinnad võeti kasutusele detsembrist 2018.a. kuni märtsini 2019.a.

Hoones on välja ehitatud kaasaegsed büroopinnad eelkõige IT sektori ettevõtetele, aga ka kahele toitlustus- ja meelelahutusettevõttele ning ühele kaubandusettevõttele. Kokku on ärihoones R7 üle 2800 m² üüritavat pinda.

Ärihoonet R7 hindas Tartu Linnavalitsus 2018.a. Tartu aasta parima ehitise tiitliga (uued ärihooned).

Seonduvalt koroonaviiruse haigusega Covid-19 oli 2020.a. väga raske kõigil. Nii ka meil.

Üürilepingud tuli lõpetada nii toitlustus-meelelahutusettevõttega kui ka ühe suurema IT sektori äriühinguga.

Tunnustust tuleb siin aga avaldada LHV Pangale, kes maksepuhkuse võimaldamisega raskel ajal ettevõtte jooksvale käekäigule toeks oli. 2020.a. lõpus liitus R7 asukatega CH Konsultatsioonid OÜ, kellega sõlmiti pikaajaline üürileping.

2021.a. kevad-suvel avab R7 hoones uksed uus omanäoline toitlustuskoht. Teenust hakkab pakkuma ka R7 Hub koostöötamiskeskus.

2020. aastal kujunes ettevõtte müügituluks 424 176 eurot (2019: 488 971 eurot) ja puhaskasumiks 292 036 eurot (2019: 546 046 eurot). Aruandeperioodil oli ettevõtte töötajate arv 1.

2021.a. toimub majandustegevus kahjuks jätkuvalt pandeemia tingimustes.

Jätkame tegevustega äripindade üürimisel, uute äripindade käivitamisel ja ärihoone R7 haldamisel.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Olulisemad finantssuhtarvud	2020	2019	Metoodika
Müügitulu	424 176	488 971	
Puhaskasum	292 036	546 046	
Ärikasum enne kulumit - EBITDA	455 001	706 414	
Brutokasumimäär müügitulust (%)	77,7	74,5	(brutokasum/müügitulu*100)
Varade puhasrentaablus - ROA (%)	5,5	10,8	(puhaskasum/varad kokku*100)
Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	19,1	44,1	(puhaskasum/omakapital*100)

Juhatuse liige

Alar Kroodo

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	75 071	58 554	
Nõuded ja ettemaksed	117 212	24 218	
Nõuded ostjate vastu	113 103	22 724	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 518	0	2
Muud nõuded	39	0	
Ettemaksed	1 552	1 494	
Kokku käibevarad	192 283	82 772	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 072 000	4 910 600	3
Materiaalsed põhivarad	90 523	58 383	4
Immateriaalsed põhivarad	3 242	1 500	5
Kokku põhivarad	5 165 765	4 970 483	
Kokku varad	5 358 048	5 053 255	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	112 891	136 626	6
Võlad ja ettemaksed	13 639	25 191	
Võlad tarnijatele	7 395	10 186	
Võlad töövõtjatele	3 328	4 471	
Maksuvõlad	2 891	10 468	2
Muud võlad	25	66	
Kokku lühiajalised kohustised	126 530	161 817	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 649 910	3 592 105	6
Võlad ja ettemaksed	50 785	60 546	
Muud saadud ettemaksed	50 785	60 546	
Kokku pikaajalised kohustised	3 700 695	3 652 651	
Kokku kohustised	3 827 225	3 814 468	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	8
Ülekurss	690 000	690 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	538 787	-7 259	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	292 036	546 046	
Kokku omakapital	1 530 823	1 238 787	
Kokku kohustised ja omakapital	5 358 048	5 053 255	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	424 176	488 971	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-94 441	-124 446	11
Brutokasum (-kahjum)	329 735	364 525	
Üldhalduskulud	-53 966	-51 622	
Muud äritulud	165 483	381 817	10
Muud ärikulud	-2 126	-1 589	
Äri kasum (kahjum)	439 126	693 131	
Intressitulud	5	2	
Intressikulud	-146 095	-146 898	13
Muud finantstulud ja -kulud	-1 000	-189	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	292 036	546 046	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	292 036	546 046	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ritterhaus OÜ 2020. aasta lühendatud väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Finantsvarad

Raha ja rahalähendid ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtustega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse järjepidevalt nõude arvele võtmisest kuni selle realiseerimiseni õiglases väärtuses. Nõuete õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt kas kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Kauplemiseesmärgil soetatud nõuete õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis pangakontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks)

hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust

kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdiseväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema

soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamiseks kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Rahavoogude arvestamise põhimõte on võetud kinnisvarafirmades kasutusel olevatest tabelitest. Kinnisvara õiglase väärtuse hindamist teostab ettevõtte juht.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 200 eurot. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Transpordivahendid 8 aastat
- Kontori- ja arvutustehnika 3-7 aastat
- Muu põhivara 4-5 aastat

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 200**Rendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemist intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt [millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000.a. tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel]. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasi lükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Alates 01.01.2019 on regulaarselt väljamakstavate dividendide tulumaksumäär 14/86.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse ettevõtte eraisikust omanikke, kellel on valitsev või oluline mõju ettevõtte üle, eelmainitud isikute lähedasi pereliikmeid ning kõigi eelmainitud isikute poolt valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 518	0	0	6 740
Üksikisiku tulumaks	0	983	0	1 275
Sotsiaalmaks	0	1 683	0	2 178
Kohustuslik kogumispension	0	102	0	132
Töötuskindlustusmaksed	0	123	0	143
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 518	2 891	0	10 468

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	4 313 769
Ostud ja parendused	215 820
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	381 011
31.12.2019	4 910 600
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	161 400
31.12.2020	5 072 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	315 447	364 525
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-94 441	-124 446

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse ärihoonet.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	17 008	3 640	20 648	48 071	68 719
Akumuleeritud kulum	-510	-110	-620	-848	-1 468
Jääkmaksumus	16 498	3 530	20 028	47 223	67 251
Ostud ja parendused	0	1 818	1 818	2 597	4 415
Amortisatsioonikulu	-2 041	-1 251	-3 292	-9 991	-13 283
31.12.2019					
Soetusmaksumus	17 008	5 458	22 466	50 668	73 134
Akumuleeritud kulum	-2 551	-1 361	-3 912	-10 839	-14 751
Jääkmaksumus	14 457	4 097	18 554	39 829	58 383
Ostud ja parendused	0	0		47 707	47 707
Amortisatsioonikulu	-2 041	-1 273	-3 314	-12 253	-15 567
31.12.2020					
Soetusmaksumus	17 008	5 458	22 466	98 375	120 841
Akumuleeritud kulum	-4 592	-2 634	-7 226	-23 092	-30 318
Jääkmaksumus	12 416	2 824	15 240	75 283	90 523

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	1 500	0	1 500
Amortisatsioonikulu	0	0	0
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 500	0	1 500
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 500	0	1 500
Ostud ja parendused	0	2 050	2 050
Amortisatsioonikulu	0	-308	-308
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 500	2 050	3 550
Akumuleeritud kulum	0	-308	-308
Jääkmaksumus	1 500	1 742	3 242

Immateriaalset põhivara logo R7 ei amortiseerita.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	3 087 901	109 880	2 978 021	0	EUR	2022
Laen omanikfirmalt	666 170	0	666 170	0	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	3 754 071	109 880	3 644 191	0		
Kapitalirendikohustised kokku	8 730	3 011	5 719	0		
Laenukohustised kokku	3 762 801	112 891	3 649 910	0		

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	3 071 094	133 690	2 937 404	0	EUR	2022
Laen omanikfirmalt	645 972	0	645 972	0	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	3 717 066	133 690	3 583 376	0		
Kapitalirendikohustised kokku	11 665	2 936	8 729	0		
Laenukohustised kokku	3 728 731	136 626	3 592 105	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	5 072 000	4 910 600
Masinad ja seadmed	12 416	14 457
Kokku	5 084 416	4 925 057

Tagatiseks on antud hoone Rüütli 7.

Kapitalirendi tagatiseks on sõiduauto KIA.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	664 658	431 030
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	166 165	107 757
Kokku tingimuslikud kohustised	830 823	538 787

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	424 176	488 971
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	424 176	488 971
Kokku müügitulu	424 176	488 971
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	315 447	364 525
Kinnisvara haldamine	108 729	124 446
Kokku müügitulu	424 176	488 971

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	161 400	381 011	3
Traavid, viivised ja hüvitised	4 083	806	
Kokku muud äritulud	165 483	381 817	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019
Tooraine ja materjal	-1 212	-6 596
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-58 524	-82 166
Mitmesugused bürookulud	-2	-93
Tööjõukulud	-23 962	-18 492
Amortisatsioonikulu	-8 473	-12 343
Muud	-2 268	-4 756
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-94 441	-124 446

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-21 559	-34 495
Sotsiaalmaksud	-7 287	-11 530
Kokku tööjõukulud	-28 846	-46 025
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-145 837	-146 561
Intressikulu kapitalirendilt	-258	-337
Kokku intressikulud	-146 095	-146 898

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ASM Investments OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	499 624	0	484 475
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	528	166 727	538	161 677

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
ASM Investments OÜ	0	0	31 500	EUR	2024
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Osanik ettevõtte	0	0	10 500	EUR	2024

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
ASM Investments OÜ	30 000	0	EUR	2024
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Osanik ettevõtte	10 000	0	EUR	2024

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja			0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 970	21 357	225 822	19 739

Põhivarade ostud ja müügid

	2020		2019	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	406	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	0	7 150

Seotud osapooltele müüdi äripinna renditeenust ning osteti raamatupidamisteenust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.04.2021

Ritterhaus OÜ (registrikood: 14122103) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	15.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ritterhaus OÜ osanikele.

Oleme üle vaadanud Ritterhaus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Ritterhaus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaja Loog

Vandeaudiitori number 257

OÜ Audiitorbüroo PROFITIUS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 127

Mõisatalli tn 16, Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond, 60534

15.04.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Ritterhaus OÜ (registrikood: 14122103) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJA LOOG	Vandeaudiitor	15.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	538 787
Aruandeaasta kasum (kahjum)	292 036
Kokku	830 823
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	830 823
Kokku	830 823

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	538 787
Aruandeaasta kasum (kahjum)	292 036
Kokku	830 823
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	830 823
Kokku	830 823

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	315447	74.37%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	108729	25.63%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Levern	10881289	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)
ASM Investments OÜ	11137239	Eesti	7500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5017468
E-posti aadress	asm@asminvest.ee
Veebilehe aadress	www.r7.ee