

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Ritterhaus OÜ

registrikood: 14122103

tänavanimi, maja number: Rüütli 7

linn: Tartu linn

vald: Tartu

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51007

telefon: +372 5017468

koduleht: www.r7.ee

e-posti aadress: asm@asminvest.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 Laenukohustised	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Intressikulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Osaühing RITTERHAUS asutati 2016.a. teisel poolel, 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 kaaseagsed büroopinnad eelkõige IT sektori ettevõtetele, aga ka kahele toitlustus- ja meelelahutusettevõttele ning ühele kaubandusettevõttele. Kokku on ärihoones R7 üle 2800 m² üüritavat pinda. Kogu hoonest on pikkade üürilepingutega kaetud 100%.

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

Aastal 2020 jätkub tavapärase majandustegevus äripindade üürimisel ja hoone R7 haldamisel.

2019. aastal oli ettevõtte müügitulu 488 971 eurot (2018: 30 823 eurot) ja puhaskasum oli 546 046 eurot (2018: puhaskahjum oli 11 242 eurot).

Aruandeperioodil oli ettevõtte töötajate arv 1.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Olulisemad finantssuhtarvud	2019	2018	Metoodika
Müügitulu	488 971	30 823	
Puhaskasum/ -kahjum	546 046	-11 242	
Ärikasum enne kulumit - EBITDA	706 414	1 925	
Brutokasumimäär müügitulust (%)	74,5	76,1	(brutokasum/müügitulu*100)
Varade puhasrentaabilus - ROA (%)	10,8	-0,3	(puhaskasum/varad kokku*100)
Omakapitali puhasrentaabilus - ROE (%)	44,1	-1,6	(puhaskasum/omakapital*100)

Juhatuse liige

Alar Kroodo

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	58 554	6 343	
Nõuded ja ettemaksed	24 218	27 653	
Nõuded ostjate vastu	22 724	8 320	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	17 823	2
Ettemaksed	1 494	1 510	
Kokku varud	0	886	
Ettemaksed varude eest	0	886	
Kokku käibevarad	82 772	34 882	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 910 600	4 313 769	3
Materiaalsed põhivarad	58 383	67 251	4
Immateriaalsed põhivarad	1 500	0	
Kokku põhivarad	4 970 483	4 381 020	
Kokku varad	5 053 255	4 415 902	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	136 626	132 295	5
Võlad ja ettemaksed	25 191	113 359	
Võlad tarnijatele	10 186	107 872	
Võlad töövõtjatele	4 471	2 347	
Maksuvõlad	10 468	3 119	2
Muud võlad	66	21	
Kokku lühiajalised kohustised	161 817	245 654	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 592 105	3 420 789	5
Võlad ja ettemaksed	60 546	56 718	
Muud saadud ettemaksed	60 546	56 718	
Kokku pikaajalised kohustised	3 652 651	3 477 507	
Kokku kohustised	3 814 468	3 723 161	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	6
Ülekurss	690 000	690 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 259	3 983	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 046	-11 242	
Kokku omakapital	1 238 787	692 741	
Kokku kohustised ja omakapital	5 053 255	4 415 902	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	488 971	30 823	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-124 446	-7 368	9
Brutokasum (-kahjum)	364 525	23 455	
Üldhalduskulud	-51 622	-22 987	
Muud äritulud	381 817	0	8
Muud ärikulud	-1 589	-11	
Ärikasum (kahjum)	693 131	457	
Intressitulud	2	8	
Intressikulud	-146 898	-11 509	11
Muud finantstulud ja -kulud	-189	-198	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	546 046	-11 242	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 046	-11 242	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ritterhaus OÜ 2019. 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 tegutsenud.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2019 kasutab ettevõtte kasumiaruande skeemi 2, mis võimaldab paremini kajastada kulude jaotust. Sellega seoses on tagasiulatavalt korrigeeritud ka aasta 2018 kasumiaruannet.

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 intressitulust, 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. Kauplemissesmärgil 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 nüüdisväärtusest. 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 nüüdisväärtuse 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.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust 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 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. Immateriaalseks põhivaraks on logo R7, mida ei amortiseerita.

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 nüüdisväärtuses, 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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Finantskohustisi 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 suurust 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 bilansiliste 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)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	6 740	17 823	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 275	0	1 074
Sotsiaalmaks	0	2 178	0	1 832
Kohustuslik kogumispension	0	132	0	111
Töötuskindlustusmaksed	0	143	0	102
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	10 468	17 823	3 119

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	1 683 117
Ostud ja parendused	2 630 652
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
31.12.2018	4 313 769
Ostud ja parendused	215 820
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	381 011
31.12.2019	4 910 600

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	364 525	21 378
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-124 446	-7 368

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse ärihoonet.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
31.12.2017					
Soetusmaksumus	0	0		0	0
Akumuleeritud kulum	0	0		0	0
Jääkmaksumus	0	0		0	0
Ostud ja parendused	17 008	3 640	20 648	48 071	68 719
Amortisatsioonikulu	-510	-110	-620	-848	-1 468
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

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	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		

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
LHV Pank						
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	2 988 443	126 351	2 862 092	0	EUR	2022
Laen omanikfirmadelt	547 031	0	547 031	0	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	3 535 474	126 351	3 409 123	0		
Kapitalirendikohustised kokku	17 610	5 944	11 666	0		
Laenukohustised kokku	3 553 084	132 295	3 420 789	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	4 910 600	3 613 769
Masinad ja seadmed	14 457	16 498
Kokku	4 925 057	3 630 267

Tagatiseks on antud hoone Rüütli 7.

Kapitalirendi tagatiseks on sõiduauto KIA.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	488 971	30 823	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	488 971	30 823	
Kokku müügitulu	488 971	30 823	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	364 525	21 378	
Kinnisvara haldamine	124 446	9 445	3
Kokku müügitulu	488 971	30 823	

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	381 011	0	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	806	0	
Kokku muud äritulud	381 817	0	

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	-6 596	-178
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-82 166	-2 624
Mitmesugused bürookulud	-93	0
Tööjõukulud	-18 492	-2 619
Amortisatsioonikulu	-12 343	-1 394
Muud	-4 756	-553
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-124 446	-7 368

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-20 675	-12 844
Sotsiaalmaksud	-6 858	-4 289
Kokku tööjõukulud	-27 533	-17 133
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-146 561	-11 436
Intressikulu kapitalirendilt	-337	-73
Kokku intressikulud	-146 898	-11 509

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	484 475	0	410 270
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	538	161 677	3 993	240 181

Laenud

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

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
ASM Investments OÜ	372 502	0	EUR	2024
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Osanik ettevõtte	124 172	0	EUR	2024

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	0	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	225 822	19 739	2 448 581	10 209

Põhivarade ostud ja müügid

	2019		2018	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	406	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2019	2018
Arvestatud tasu	7 150	6 500

Seotud osapooltele müüdi äripinna renditeenus ning osteti ehitus- ja raamatupidamisteenust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.02.2020

Ritterhaus OÜ (registrikood: 14122103) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	27.02.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ritterhaus OÜ osanikele.

Oleme üle vaadanud Ritterhaus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, 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 13.

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 31.12.2019 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

27.02.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Ritterhaus OÜ (registrikood: 14122103) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJA LOOG	Vandeaudiitor	27.02.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 259
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 046
Kokku	538 787
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	538 787
Kokku	538 787

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 259
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 046
Kokku	538 787
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	538 787
Kokku	538 787

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	364525	74.55%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	124445	25.45%	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