

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Ringtee Ärikeskus OÜ

registrikood: 14710395

postiaadress: Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn,
Kalevi tn 26

postisihthnumber: 93815

telefon: +372 55660097, +372 5201384

e-posti aadress: info@ringteekeskus.ee

veebilehe aadress: www.ringteekeskus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Ringtee Ärikeskus OÜ on asutatud 2019. aastal Sikassaare Vanametall OÜ jagunemise käigus eraldumise teel. Ringtee Ärikeskus OÜ tegeleb erinevate suurustega äripindade rentimisega.

Ringtee Ärikeskus OÜ on esimene stock-office tüüpi ärikeskus Kuressaares.

Kinnistu asub Kalevi 26, Kuressaares- tööstushoonete piirkonnas ja logistiliselt heas asukohas. Hoone planeerimisel on arvestatud potentsiaalsete klientide vajadustega ning suur rõhk on pandud üürnike individuaalsete vajaduste arvestamisega. Huvi pindade vastu on olnud suur. Ettevõtte on valinud strateegia, kus majas on palju rentnikke, mis välistab ühe või mõne üksiku suure rentniku riski. Väiksematele pindadele on ka lihtsam üürnikke leida.

2022. aastal valmis teine keskus. Ruutmeetreid selles on 1575.

2023.aastal olid kõik ruumid rentnikega kaetud. Hetkeseisuga vabasid rendipindasid osaühingul Ringtee Ärikeskus nii esimeses kui teises hoones ei ole.

2023.aastal tegime ettevalmistusi kolmanda maja projekteerimiseks ja ehituseks. Arvestades turusituatsiooni, projekteerime ümber kolmanda ärikeskuse. Nõudlus büroopindadele teisel korrusel on Kuressaares kesine, seega on nõudlus rohkem ühekordse maja ja keskmiste suurustega äri-ja laopindade järgi.

Ringtee Ärikeskuse esimese hoone katusel on 150kW päikesepaneele. Võimaliku toodetud elektri müüme rentnikele, ülejäägi Elektrilevile. Teise maja katusel on 100kW päikesepaneele, millest võrku saame Elektrilevi tingimustel tagasi anda vaid 15 kW.

Ringtee Ärikeskus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

2023.a finantssuhtarvud:

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja 0,99 (2022.a 0,70)

(käibevara/lühiajalised kohustised)

Koguvara puhasrentaablus -0,2% (2022.a 1,29%)

(puhaskasum/koguvara*100)

Netokasumi marginaal -3,1% (2022.a 20,14%)

(netokasum/müügitulu*100)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	75 612	97 686	2
Nõuded ja ettemaksed	65 306	64 786	
Nõuded ostjate vastu	65 306	63 533	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	87	3
Ettemaksed	0	1 166	
Kokku varud	0	24 165	
Müügiks ostetud kaubad	0	24 165	
Kokku käibevarad	140 918	186 637	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	4 805	0	
Kinnisvarainvesteeringud	5 510 868	5 704 386	4
Materiaalsed põhivarad	123 975	104 942	5
Kokku põhivarad	5 639 648	5 809 328	
Kokku varad	5 780 566	5 995 965	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	81 331	164 061	6
Võlad ja ettemaksed	61 306	104 110	
Võlad tarnijatele	15 716	23 231	10
Maksuvõlad	6 403	7 009	
Muud võlad	18 401	51 756	10
Muud saadud ettemaksed	20 786	22 114	
Kokku lühiajalised kohustised	142 637	268 171	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 235 515	3 312 623	6,10
Kokku pikaajalised kohustised	3 235 515	3 312 623	
Kokku kohustised	3 378 152	3 580 794	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 410 171	2 332 730	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 757	77 441	
Kokku omakapital	2 402 414	2 415 171	
Kokku kohustised ja omakapital	5 780 566	5 995 965	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	409 632	384 470	8
Muud äritulud	20 785	28 945	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 580	-20 385	
Mitmesugused tegevuskulud	-26 206	-18 344	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-210 219	-180 034	4,5
Muud ärikulud	-1 779	-9 890	
Ärikasum (kahjum)	157 633	184 762	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	805	0	
Intressikulud	-171 795	-107 331	
Muud finantstulud ja -kulud	600	10	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 757	77 441	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 757	77 441	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise poolt välja antud juhendid.

Ringtee Ärikeskus OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida ettevõtte kasutab toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel (mitte äriühingust ettevõtte talle seatud eesmärkide täitmisel) ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivara objektide amortiseeritav osa amortiseeritakse kulusse objekti kasuliku eluea jooksul.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	20-40 aastat
Muu materiaalne põhivara	2-30 aastat
Transpordivahendid	5 aastat

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Lisades avalikustatakse pärast aruandekuupäeva toimunud olulised sündmused ja nende võimalik mõju järgmiste perioodide finantsnäitajatele.

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruandearuandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades, juhul kui need on olulised.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kassa	300	300
LHV	75 312	97 386
Kokku raha	75 612	97 686

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	6 403	87	6 867
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	142
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		6 403	87	7 009

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	353 000	4 502 684	166 899	5 022 583
Akumuleeritud kulum		-213 392		-213 392
Jääkmaksumus	353 000	4 289 292	166 899	4 809 191
Ostud ja parendused		1 024 375	44 479	1 068 854
Amortisatsioonikulu		-173 659		-173 659
Ümberliigitamised		166 899	-166 899	
31.12.2022				
Soetusmaksumus	353 000	5 693 958	44 479	6 091 437
Akumuleeritud kulum		-387 051		-387 051
Jääkmaksumus	353 000	5 306 907	44 479	5 704 386
Amortisatsioonikulu		-193 518		-193 518
31.12.2023				
Soetusmaksumus	353 000	5 693 958	44 479	6 091 437
Akumuleeritud kulum		-580 569		-580 569
Jääkmaksumus	353 000	5 113 389	44 479	5 510 868

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	393 959	357 615

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus		76 651	76 651
Akumuleeritud kulum		-954	-954
Jääkmaksumus		75 697	75 697
Ostud ja parendused	17 158	18 462	35 620
Muud ostud ja parendused	17 158	18 462	35 620
Amortisatsioonikulu	-858	-5 517	-6 375
31.12.2022			
Soetusmaksumus	17 158	95 113	112 271
Akumuleeritud kulum	-858	-6 471	-7 329
Jääkmaksumus	16 300	88 642	104 942
Ostud ja parendused		10 069	10 069
Muud ostud ja parendused		10 069	10 069
Amortisatsioonikulu	-8 564	-8 137	-16 701
Ümberliigitamised	25 665		25 665
Ümberliigitamised varudega	25 665		25 665
31.12.2023			
Soetusmaksumus	42 823	105 182	148 005
Akumuleeritud kulum	-9 422	-14 608	-24 030
Jääkmaksumus	33 401	90 574	123 975

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV	606 409	19 614	586 795		5,437%+6 kuu Euribor	euro	2026
LHV	1 884 137	61 717	1 822 420		3,835%+6 kuu Euribor7,064%	euro	2026
H.S Investeeringute Grupp	553 000		553 000		2,5%	euro	2026
H.S Investeeringute Grupp	31 000			31 000	2,5%	euro	2037
H.S Investeeringute Grupp	34 500			34 500	2,5%	euro	2035
Herki Sai	45 300			45 300	2,5%	euro	2035
Herki Sai	50 000			50 000	2,5%	euro	2037
Sikassaare Halupuu	112 500			112 500	2,5%	euro	2037
Pikaajalised laenud kokku	3 316 846	81 331	2 962 215	273 300			
Laenukohustised kokku	3 316 846	81 331	2 962 215	273 300			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV	1 772 425	128 145	1 644 280		3,835%+6 kuu Euribor	euro	2026
LHV	633 559	35 916	597 643		5,437%+6 kuu Euribor	euro	2026
H.S Investeeringute Grupp	553 000		553 000		2,5%	euro	2026
H.S Investeeringute Grupp	43 000			43 000	2,5%	euro	2034
H.S Investeeringute Grupp	34 500			34 500	2,5%	euro	2035
H.S Investeeringute Grupp	31 000			31 000	2,5%	euro	2037
H.S Property Holding OÜ	38 500		38 500		2,5%	euro	2026
H.S Property Holding OÜ	42 000			42 000	2,5%	euro	2034
H.S Property Holding OÜ	4 500			4 500	2,5%	euro	2035
H.S Property Holding OÜ	16 500			16 500	2,5%	euro	2037
Herki Sai	23 400		23 400		2,5%	euro	2026
Herki Sai	45 300			45 300	2,5%	euro	2035
Herki Sai	50 000			50 000	2,5%	euro	2037
Sikassaare Halupuu OÜ	21 500		21 500		2,5%	euro	2026
Sikassaare Halupuu OÜ	55 000			55 000	2,5%	euro	2035
Sikassaare Halupuu OÜ	112 500			112 500	2,5%	euro	2037
Pikaajalised laenud kokku	3 476 684	164 061	2 878 323	434 300			
Laenukohustised kokku	3 476 684	164 061	2 878 323	434 300			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Maa	353 000	353 000
Ehitised	2 247 000	2 247 000
Kokku	2 600 000	2 600 000

Laenude tagatiseks seatud hüpoteek summas 3445000 eurot.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 917 931	1 928 137
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	479 483	482 034
Kokku tingimuslikud kohustised	2 397 414	2 410 171

2023. aasta jooksul ei toimunud maksurevisjone. Maksuhalduril on õigus kontrollida maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata osaühingule olulise täiendava maksusumma.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	409 632	384 470
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	409 632	384 470
Kokku müügitulu	409 632	384 470
Müügitulu tegevusalade lõikes		
enda kinnisvara rent ja käitus	404 026	371 719
elektri tootmine	5 606	12 751
Kokku müügitulu	409 632	384 470

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 948	48 984	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 948	48 984	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	826 300	1 070 700	6
Kokku laenukohustised	826 300	1 070 700	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	860 700	210 000	0	1 070 700	25 500	6
Kokku laenukohustised	860 700	210 000	0	1 070 700	25 500	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 070 700	244 400	826 300	19 085	6
Kokku laenukohustised	1 070 700	244 400	826 300	19 085	

OSTETUD	2023	2022	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 661	4 296	1 739
Kokku ostetud	5 661	4 296	1 739

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	845 000	845 000	2026
Kokku saadud garantiid/tagatised	845 000	845 000	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2024

Ringtee Ärikeskus OÜ (registrikood: 14710395) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HERKI SAI	Juhatuse liige	12.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ringtee Ärikeskus OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Ringtee Ärikeskus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus 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 ülevaatusse töövõtude 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Ringtee Ärikeskus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Tšistjakov

Vandeaudiitori number: 481

Assertum Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number: 62

Lõdõsa tn 2a, Tallinn, Harju maakond, 11415

12.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Ringtee Ärikeskus OÜ (registrikood: 14710395) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI TŠISTJAKOV	Vandeaudiitor	12.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 410 171
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 757
Kokku	2 397 414
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 397 414
Kokku	2 397 414

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	404026	98.63%	Jah
Muu elektrienergia tootmine (sh biomassist)	35119	5606	1.37%	Ei