

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Rüütli 18 Arendus OÜ

**registrikood:** 16498309

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Estonia pst 5

**postisihthnumber:** 10143

**e-posti aadress:** monika@koduabc.com

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed        | 7  |
| Lisa 3 Varud                       | 7  |
| Lisa 4 Laenukohustised             | 8  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed         | 8  |
| Lisa 6 Osakapital                  | 8  |
| Lisa 7 Tööjõukulud                 | 8  |
| Lisa 8 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

Aruandeperioodil alustati arendusprojekti Tallinnas Rüütli tn 16/18. Osa varadest on 2023.a jooksul ära muudud olemasolevas seisundis. Kavas on katastriüksuse jagamine, hoonekompleksi renoveerimine, uute korterimandite moodustamine ja müük.

OÜ-gu aruandeaasta kasum on 84 867 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2023       | 31.12.2022   | Lisa nr |
|---------------------------------------|------------------|--------------|---------|
| Varad                                 |                  |              |         |
| Käibevarad                            |                  |              |         |
| Raha                                  | 2 731            | 0            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 84 908           | 2 500        | 2       |
| Varud                                 | 2 127 274        | 0            | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>               | <b>2 214 913</b> | <b>2 500</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>2 214 913</b> | <b>2 500</b> |         |
| Kohustised ja omakapital              |                  |              |         |
| Kohustised                            |                  |              |         |
| Lühiajalised kohustised               |                  |              |         |
| Laenukohustised                       | 1 719 001        | 0            | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                   | 32 745           | 0            | 7       |
| Eraldised                             | 800              | 0            |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>  | <b>1 752 546</b> | <b>0</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised               |                  |              |         |
| Laenukohustised                       | 375 000          | 0            | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>  | <b>375 000</b>   | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised</b>               | <b>2 127 546</b> | <b>0</b>     |         |
| Omakapital                            |                  |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 2 500            | 2 500        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | 84 867           | 0            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>87 367</b>    | <b>2 500</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b> | <b>2 214 913</b> | <b>2 500</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023          | 11.05.2022 -<br>31.12.2022 |
|---------------------------------------------|---------------|----------------------------|
| Müügitulu                                   | 1 068         | 0                          |
| Muud äritulud                               | 120 718       | 0                          |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -32 159       | 0                          |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -5 468        | 0                          |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>84 159</b> | <b>0</b>                   |
| Intressitulud                               | 1 920         | 0                          |
| Intressikulud                               | -101 211      | 0                          |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 99 999        | 0                          |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>84 867</b> | <b>0</b>                   |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>84 867</b> | <b>0</b>                   |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ-gu Rüütli 18 Arendus 31.12.2023.a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad vastavalt raamatupidamise seaduse § 32 lõikele 1 väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid (edaspidi ka toimkonna juhendid).

31.12.2023.a lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Rüütli 18 Arendus finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

OÜ Rüütli 18 Arendus on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumiaruande koostamisel kasutatakse 1 skeemi.

Majandusaasta aruanne on koostatud vastavalt väikeettevõtja lühendatud aastaaruande vormile.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid kontserni teiste ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

### Varud

Varude mõiste hõlmab lisaks müügiks ostetud kaupadele, materjalidele, lõpetamata ja valmistoodangule ka selliseid objekte nagu edasimüügiks hoitavad seadmed, kinnisvara ja teenuse osutamisega otseselt seotud kapitaliseeritud kulud, mille osas ei ole veel võimalik kajastada tulu valmidusastme meetodil.

### Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Ehitiste ja rajatiste aasta amortisatsiooninormid on 2%-4%.

Maa ei amortiseeru.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

**Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

**Maksustamine**

Ettevõtte tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

**Seotud osapooled**

Ettevõtte seotud osapooled on:

a. omanikud;

b. tegev- ja kõrgem juhtkond;

c. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

**Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed**

(eurodes)

|                                   | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 371           | 371            |
| Ostjatelt laekumata arved         | 371           | 371            |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 84 420        | 84 420         |
| Ettemaksed                        | 117           | 117            |
| Tulevaste perioodide kulud        | 117           | 117            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>84 908</b> | <b>84 908</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 2 500         | 2 500          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>2 500</b>  | <b>2 500</b>   |

**Lisa 3 Varud**

(eurodes)

|                    | 31.12.2023       |
|--------------------|------------------|
| Lõpetamata toodang | 2 127 274        |
| <b>Kokku varud</b> | <b>2 127 274</b> |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Lühiajalised laenud              |                  |                                  |                     |             |              |             |
| Renergy OÜ                       | 270 000          | 270 000                          |                     |             | 5%           | 15.01.2024  |
| Sinrob OÜ                        | 1 400 000        | 1 400 000                        |                     |             | 12%          | 12.07.2024  |
| omaniku laen                     | 29 001           | 29 001                           |                     |             |              | 15.01.2024  |
| eraisiku laen                    | 20 000           | 20 000                           |                     |             |              | 15.01.2024  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>1 719 001</b> | <b>1 719 001</b>                 |                     |             |              |             |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                  |                     |             |              |             |
| omaniku laen                     | 375 000          |                                  | 375 000             |             | 9%           | 31.12.2026  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>375 000</b>   |                                  | <b>375 000</b>      |             |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>2 094 001</b> | <b>1 719 001</b>                 | <b>375 000</b>      |             |              |             |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 10 701        | 10 701         |
| Muud võlad                       | 22 044        | 22 044         |
| Intressivõlad                    | 22 044        | 22 044         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>32 745</b> | <b>32 745</b>  |

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-l Rüütli 18 Arendus ei ole töötajaid



## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                                            | 31.12.2023    | 31.12.2022   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                                             |               |              |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                                            | 2 500         | 2 500        |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 81 920        | 0            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                                       | <b>84 420</b> | <b>2 500</b> |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                                                  |               |              |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                                            | 19 001        | 0            |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                                            | <b>19 001</b> | <b>0</b>     |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                                              |               |              |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                                            | 21 637        | 0            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                                        | <b>21 637</b> | <b>0</b>     |

| PIKAAJALISED                                                                                                 | 31.12.2023     | 31.12.2022 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Laenukohustised                                                                                              |                |            |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 375 000        | 0          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>375 000</b> | <b>0</b>   |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.07.2024

Rüütli 18 Arendus OÜ (registrikood: 16498309) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| LESJA PRUS         | Juhatuse liige     | 17.07.2024           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 84 867        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>84 867</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 84 867        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>84 867</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 1068            | 100.00%     | Jah            |