

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Rüütli Property

registrikood: 10340174

tänavamaja number: Riia tn 2

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 51004

telefon: +372 5038080

e-posti aadress: janek.pakler@bigbank.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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Intressikulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

OÜ Rüütli Property on äriregistrisse kantud 24. jaanuar 2002 aastal. OÜ Rüütli Property kuulub Bigbank AS kontserni ning emaettevõtte on Rüütli Majad OÜ.

Ettevõtte tegevuseks on investeerimine põllumaadesse. Peamiseks fookuseks on haritav maa, mida antakse rendile põllukultuuride kasvatajatele. Aruandeaasta lõpuks oli OÜ Rüütli Property maaportfelli suurus 2 387,33 hektarit.

OÜ Rüütli Property 2021. aasta majandusaasta kasum oli 3 741 180 eurot. Ettevõttes polnud lepingulisi töötajaid, samuti ei makstud tasusid ettevõtte juhatuse liikmele.

Järgneval majandusperioodil planeerib OÜ Rüütli Property jätkata põllumaadesse investeerimisega seotud tegevust.

Olulisemad suhtarvud

	2021	2020
Vara tootlikkus (AU)	33,62%	1,95%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,61	14,56

Suhtarvude selgitus:

Vara tootlikkus (AU) on kogutulude suhe koguvarasse

Kogutulud koosnevad müügituludest ja muudest ärituludest

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja on käibevara suhe lühiajalistesse kohustustesse

Aastaruande allakirjutamise hetkel kuulub OÜ Rüütli Property juhatusse Janek Pakler.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	525 393	660 983	2
Nõuded ja ettemaksed	4 440	32 220	3
Kokku käibevarad	529 833	693 203	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 957 555	15 207 000	4
Kokku põhivarad	12 957 555	15 207 000	
Kokku varad	13 487 388	15 900 203	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	203 270	47 605	7
Kokku lühiajalised kohustised	203 270	47 605	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 400 000	16 159 660	6
Kokku pikaajalised kohustised	9 400 000	16 159 660	
Kokku kohustised	9 603 270	16 207 265	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	500 000	50 000	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-357 062	114	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 741 180	-357 176	
Kokku omakapital	3 884 118	-307 062	
Kokku kohustised ja omakapital	13 487 388	15 900 203	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	806 037	310 300	5,9
Muud äritulud	3 728 535	0	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-454 697	-144 471	10
Mitmesugused tegevuskulud	-14 662	-7 762	11
Muud ärikulud	-68 257	-433 650	
Ärikasum (kahjum)	3 996 956	-275 583	
Intressitulud	61	47	
Intressikulud	-255 837	-81 640	12,13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 741 180	-357 176	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 741 180	-357 176	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rüütli Property 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. OÜ Rüütli Property 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruanne, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilanss, kasumiaruanne) ning lisadest. OÜ Rüütli Property kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja aruandeperioodiks on aasta. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud). Teave raha kohta on toodud Lisas 2.

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. Teave nõuete ja ettemaksete kohta on Lisas 3.

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 soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kinnisvarainvesteeringu õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtusest on tema turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Aktiivse turu puudumisel võib õiglast väärtust hinnata mõnel muul meetodil, näiteks tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei võeta arvesse tulevaste parendustega seotud rahavooge, ei arvata maha potentsiaalseid objekti müügiga seotud tehingukulusid. Teave kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud Lisas 4.

Rendid

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, sarnaselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna, v.a. juhul kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist.

Informatsioon renditehingute kohta on toodud Lisas 5.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Teave finantskohustuste kohta on toodud Lisas 6.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste 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, v.a. juhul kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist. Teave tulude kohta on Lisades 5 ja 9.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende, alates 2015. aastast on maksumääraks 20/80. Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada regulaarselt makstavatele dividendidele soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Rütli Property OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

*Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige);
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Teave seotud osapoolte kohta on Lisas 13.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Raha	525 393	660 983
Kokku raha	525 393	660 983

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 440	4 440
Ostjatelt laekumata arved	4 440	4 440
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 440	4 440
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 229	17 229
Ostjatelt laekumata arved	17 229	17 229
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 991	14 991
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 220	32 220

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	1 942 053
Ostud ja parendused	13 698 597
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-433 650
31.12.2020	15 207 000
Ostud ja parendused	10 965 020
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 728 535
Müügid	-16 943 000
31.12.2021	12 957 555

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	806 037	310 300
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	391 668	83 304

Seisuga 31.12.2021 korrigeeriti kinnisvarainvesteeringute väärtusi vastavalt sõltumatu eksperdi Lahe Kinnisvara Lõuna Eesti OÜ hinnangutele.

Hinnatava vara turuväärtuse hindamisel kasutati võrdlusmeetodit (sobivaim meetod sarnaste varade hindamisel).

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitava vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Võrdlusmeetod:

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav vara peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise

hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Antud meetodi puhul hinnatakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	806 037	310 300
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	806 037	309 800
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	12 957 555	15 207 000
Kokku	12 957 555	15 207 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Bigbank AS	9 400 000	0	9 400 000	0	3% + 6 months Euribor	EUR	15.12.2026	12,13
Pikaajalised laenud kokku	9 400 000	0	9 400 000	0				
Laenukohustised kokku	9 400 000		9 400 000					
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Bigbank AS	16 159 660	0	16 159 660	0	1,12%	EUR	31.12.2025	
Pikaajalised laenud kokku	16 159 660	0	16 159 660	0				
Laenukohustised kokku	16 159 660	0	16 159 660	0				

AS Bigbank ja OÜ Rütli Property vahel kehtis kuni 30.12.2021 krediidiilini leping summas 26 500 000 eurot intressiga 1,12%. Limiidist

kasutati ära 26 459 660 eurot. Krediidiliinileping lõpetati 30. detsember 2021 ning 30. detsembril 2021 sõlmiti laenuleping summale 9 400 000 eurot, tagasi maksti ja tasaarveldati 17 059 660 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	190 363	190 363
Maksuvõlad	2 957	2 957
Muud võlad	9 950	9 950
Intressivõlad	783	783
Muud viitvõlad	9 167	9 167
Kokku võlad ja ettemaksed	203 270	203 270
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud võlad	47 605	47 605
Muud viitvõlad	47 605	47 605
Kokku võlad ja ettemaksed	47 605	47 605

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	500 000	50 000
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 31. detsember 2021 ei vasta ettevõtte reservkapital Eesti Äriseadustiku ja OÜ Rüütli Property põhikirja nõuetele, mille kohaselt peab ettevõtte reservkapital olema vähemalt 10% osakapitalist. Rüütli Property OÜ lahendab mittevastavuse aruandekuupäevale järgneva aasta jooksul, viies reservkapitali vastavusse Äriseadustiku ja ettevõtte põhikirjaga.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	806 037	310 300
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	806 037	310 300
Kokku müügitulu	806 037	310 300
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Põllumaa rent	805 582	310 300
Põllumajandussaaduste müük	455	0
Kokku müügitulu	806 037	310 300

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Põllumaade haldusteenus	391 668	83 304
Põllumaade analüüsiteenus	63 029	61 167
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	454 697	144 471

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Õigusabikulud	0	4 347
Auditikulud	12 862	3 000
Muud	1 800	415
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 662	7 762

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	255 837	81 640	6,13
Kokku intressikulud	255 837	81 640	

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Rüütli Majad OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Bigbank AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	16 159 660	0	16 159 660	81 640
Kokku laenukohustised	16 159 660	0	16 159 660	81 640

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	16 159 660	10 300 000	17 059 660	9 400 000	255 837
Kokku laenukohustised	16 159 660	10 300 000	17 059 660	9 400 000	255 837

Seisuga 31.12.2021 koosnes kohustis teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtja ees laenukohustisest summas 9 400 000 eurot (lisa 5).

2021.a. tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva ettevõttes olulisi sündmusi pole toimunud. 2022. aasta veebruari lõpus algas Ukraina sõda. OÜ Rütli Property hinnangul ei ole sõjal ettevõtte tegevusele otsest mõju, sest Ukraina ja Venemaa jäävad väljaspoole Rütli Property OÜ tegevuspiirkonda.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2022

OÜ Rüütli Property (registrikood: 10340174) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANEK PAKLER	Juhatuse liige	10.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rüütli Property osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Rüütli Property (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

10.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rütli Property (registrikood: 10340174) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	10.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-357 062
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 741 180
Kokku	3 384 118
Katmine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 334 118
Kokku	3 384 118

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-357 062
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 741 180
Kokku	3 384 118
Katmine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 334 118
Kokku	3 384 118

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	806037	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Rütli Majad	10321320	Eesti	500000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5038080
E-posti aadress	janek.pakler@bigbank.ee