

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Ritterhaus OÜ

registrikood: 14122103

tänavanimi, maja number: Rüütli tn 7

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 51007

telefon: +372 5017468

e-posti aadress: asm@asminvest.ee

veebilehe aadress: www.r7.ee ja www.r7HUB.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	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

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

Ärihoone R7 ehitustööd lõpetati 2018.a. detsembris ning üüripinnad võeti järk-järgult kasutusele.

Hoones on välja ehitatud kaasaegsed büroopinnad eelkõige IT-sektori ettevõtetele, aga ka kahele toitlustus- ja 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).

2021.a. kevad-suvel avas hoones ukseid uus omanäoline toitlustuskoht Pompei. Teenust hakkas pakkuma ka R7 Hub koostöötamiskeskus.

2021. aastal kujunes ettevõtte müügituluks 442 296 eurot (2020: 424 176 eurot) ja puhaskasumiks 61 897 eurot (2020: 292 036 eurot).

Aruandeperioodil oli ettevõtte töötajate arv 3.

2022.a. toimub majandustegevus kahjuks jätkuvalt pandeemia tingimustes.

Jätkame tegevustega äripindade üürimisel ja ärihoone R7 haldamisel.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Olulisemad finantssuhtarvud	2021	2020	Metoodika
Müügitulu	442 296	424 176	
Puhaskasum	61 897	292 036	
Ärikasum enne kulumit - EBITDA	237 954	455 001	
Brutokasumimäär müügitulust (%)	71,3	77,7	(brutokasum/müügitulu*100)
Varade puhasrentaablus - ROA (%)	1,2	5,5	(puhaskasum/varad kokku*100)
Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	3,9	19,1	(puhaskasum/omakapital*100)

Juhatuse liige

Alar Kroodo

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	98 102	75 071	
Nõuded ja ettemaksed	20 044	117 212	
Nõuded ostjate vastu	18 132	113 103	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	2 518	2
Muud nõuded	0	39	
Ettemaksed	1 912	1 552	
Kokku käibevarad	118 146	192 283	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 073 200	5 072 000	3
Materiaalsed põhivarad	74 592	90 523	4
Immateriaalsed põhivarad	7 482	3 242	5
Kokku põhivarad	5 155 274	5 165 765	
Kokku varad	5 273 420	5 358 048	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 981 108	112 891	6
Võlad ja ettemaksed	31 103	13 639	
Võlad tarnijatele	14 929	7 395	
Võlad töövõtjatele	5 854	3 328	
Maksuvõlad	10 261	2 891	2
Muud võlad	59	25	
Kokku lühiajalised kohustised	3 012 211	126 530	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	632 289	3 649 910	6
Võlad ja ettemaksed	36 200	50 785	
Muud saadud ettemaksed	36 200	50 785	
Kokku pikaajalised kohustised	668 489	3 700 695	
Kokku kohustised	3 680 700	3 827 225	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	8
Ülekurss	690 000	690 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	830 823	538 787	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 897	292 036	
Kokku omakapital	1 592 720	1 530 823	
Kokku kohustised ja omakapital	5 273 420	5 358 048	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	442 296	424 176	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-126 947	-94 441	11
Brutokasum (-kahjum)	315 349	329 735	
Üldhalduskulud	-106 533	-53 966	
Muud äritulud	2 538	165 483	10
Muud ärikulud	-2 262	-2 126	
Äri kasum (kahjum)	209 092	439 126	
Intressitulud	6	5	
Intressikulud	-147 201	-146 095	13
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	61 897	292 036	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 897	292 036	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ritterhaus OÜ 2021. 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 laekuv 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 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.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamiseks kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit, kuna vara turg ei ole aktiivne ja sarnase varaga ei ole toimunud tehinguid.

Kinnisvara õiglase väärtuse hindamist teostab ettevõtte juht, kes omab pikaajalist kogemust ehituse ja kinnisvaraarenduse valdkonnas.

1Partner Kinnisvara kinnisvarahindajate hinnangul on antud kinnisvara diskontomäär vahemikus 6,5-7% ja kapitalisatsioonimäär vahemikus 6-6,5%. Ettevõtte kasutas hindamisel diskontomäär 6,75% ja kapitalisatsioonimäär 6,5%.

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 4-5 aastat

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamise 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.

Immateriaalse vara amordimäär on 15%.

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 samaselt 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 maksamisele kuuluvas 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.

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 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)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	59	0	0
Käibemaks	0	6 272	2 518	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 196	0	983
Sotsiaalmaks	0	2 440	0	1 683
Kohustuslik kogumispension	0	133	0	102
Töötuskindlustusmaksed	0	161	0	123
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	10 261	2 518	2 891

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	4 910 600
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	161 400
Müügid	0
31.12.2020	5 072 000
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 200
Müügid	0
31.12.2021	5 073 200

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	314 664	315 447
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-126 947	-94 441

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse ärihoonet.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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	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
Ostud ja parendused	0	290	290	20 943	21 233
Amortisatsioonikulu	-2 041	-1 254	-3 295	-24 807	-28 102
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	-9 062	-9 062
31.12.2021					
Soetusmaksumus	17 008	5 748	22 756	107 214	129 970
Akumuleeritud kulum	-6 633	-3 888	-10 521	-44 857	-55 378
Jääkmaksumus	10 375	1 860	12 235	62 357	74 592

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021	2020
Muud materiaalsed põhivarad	10 400	0
Kokku	10 400	0

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	0	5 000	5 000
Amortisatsioonikulu	0	-760	-760
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 500	7 050	8 550
Akumuleeritud kulum	0	-1 068	-1 068
Jääkmaksumus	1 500	5 982	7 482

Immateriaalset põhivara logo R7 ei amortiseerita.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen	2 978 021	2 978 021			EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	2 978 021	2 978 021				
Pikaajalised laenud						
Laen omanikfirmalt	629 657	0	629 657	0	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	629 657	0	629 657	0		
Kapitalirendikohustised kokku	5 719	3 087	2 632	0		
Laenukohustised kokku	3 613 397	2 981 108	632 289	0		
	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		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	5 073 200	5 072 000
Masinaid ja seadmeid	10 375	12 416
Kokku	5 083 575	5 084 416

Hoonele Rüütli 7 on seatud hüpoteek summas 4 miljonit eurot.

Kapitalirendi tagatiseks on sõiduauto KIA.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	714 176	664 658
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	178 544	166 165
Kokku tingimuslikud kohustised	892 720	830 823

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	442 296	424 176
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	442 296	424 176
Kokku müügitulu	442 296	424 176
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	314 664	315 447
Kinnisvara haldamine	127 632	108 729
Kokku müügitulu	442 296	424 176

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	1 338	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 200	161 400
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	4 083
Kokku muud äritulud	2 538	165 483

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	-1 714	-1 212
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-91 071	-58 524
Mitmesugused bürookulud	-14	-2
Tööjõukulud	-16 257	-23 962
Amortisatsioonikulu	-15 687	-8 473
Muud	-2 204	-2 268
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-126 947	-94 441

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-31 226	-21 559
Sotsiaalmaksud	-11 478	-7 287
Kokku tööjõukulud	-42 704	-28 846
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	1

Lisa 13 Intressikulud (eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-147 017	-145 837
Intressikulu kapitalirendilt	-184	-258
Kokku intressikulud	-147 201	-146 095

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	471	528
Kokku nõuded ja ettemaksed	471	528

Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	180	180
Kokku võlad ja ettemaksed	180	180

PIKAAJALISED	2021	2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	472 800	499 624
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	156 857	166 547
Kokku laenukohustised	629 657	666 171

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	484 475	0	-31 500	452 975	46 649
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	161 497	0	-10 500	150 997	15 550
Kokku laenukohustised	645 972	0	-42 000	603 972	62 199

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	499 624	0	-75 000	424 624	48 177
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	166 547	0	-25 000	141 547	15 310
Kokku laenukohustised	666 171	0	-100 000	566 171	63 487

MÜÜDUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	13	0	0	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	83	16 308	10 100	0	21 357	0
Kokku müüdnud	96	16 308	10 100	0	21 357	0

OSTETUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 213	4 200	750	2 220	0
Kokku ostetud	0	10 213	4 200	750	2 220	0

Seotud osapooltele müüdi äripinna renditeenust ning osteti raamatupidamisteenust.

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2021 ületavad lühiajalised kohustused käibevarasid. Lühiajaliste kohustuste all kajastatud pangalaenu tähtaeg on detsember 2022. Pank ei käsitle laenu lühiajalisena, vaid sõlmib laenu 5-aastaste tähtaegadega. Tagastamise tähtpäeval tasumisele kuuluva laenusumma osa arvutamisel lähtub pank 20-aastasest annuiteetmaksega laenu tagastamise graafikust, tähtajaga kuni detsember 2037.

Seisuga 31.12.2021 ei olnud laenu tähtaja pikendamist käsitletud.

Ettevõtte kinnitab, et on jätkuvalt tegutsev.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.02.2022

Ritterhaus OÜ (registrikood: 14122103) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	18.02.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ritterhaus OÜ osanikele.

Oleme üle vaadanud Ritterhaus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, 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 15.

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 31.12.2021 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

18.02.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Ritterhaus OÜ (registrikood: 14122103) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJA LOOG	Vandeaudiitor	18.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	830 823
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 897
Kokku	892 720
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	892 720
Kokku	892 720

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	830 823
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 897
Kokku	892 720
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	892 720
Kokku	892 720

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	314664	71.14%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	127631	28.86%	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