

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Ringtee Ärimaja OÜ

registrikood: 12316205

tänavanimi, maja number: Ringtee tn 82

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 51013

telefon: +372 5016600

e-posti aadress: andres@mpvara.ee

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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Ringtee Ärimaja OÜ on asutatud 2012. aastal eesmärgiga arendada ja omada kinnisvara.

Ettevõtte tegeleb erinevate kinnisvaraobjektide arendamisega ja üüritegevusega Tartu linnas. Aruandeperioodil investeeriti kinnisvarasse 420 000 eurot (2020: 1 900 000 eurot).

2021. aasta majandustegevus kujunes edukaks, müügitulu kasvas võrreldes eelmise aastaga 92%, EBITDA (ärikasum+kulum) 821 288 eurot (31.12.2020: 397 882 eurot).

Ettevõtte jätkab samal tegevusalal järgneval majandusaastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	563	2 129	
Nõuded ja ettemaksed	727	91 527	2
Kokku käibevarad	1 290	93 656	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 089 149	4 947 453	3
Kokku põhivarad	5 089 149	4 947 453	
Kokku varad	5 090 439	5 041 109	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	315 141	607 992	4
Võlad ja ettemaksed	27 130	16 270	5
Kokku lühiajalised kohustised	342 271	624 262	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 974 568	3 229 359	4
Võlad ja ettemaksed	72 228	72 228	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 046 796	3 301 587	
Kokku kohustised	3 389 067	3 925 849	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 112 260	868 066	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	586 112	244 194	
Kokku omakapital	1 701 372	1 115 260	
Kokku kohustised ja omakapital	5 090 439	5 041 109	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	842 387	438 955	7
Mitmesugused tegevuskulud	-21 100	-41 073	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-143 303	-85 246	3
Ärikasum (kahjum)	677 984	312 636	
Intressikulud	-91 875	-68 444	
Muud finantstulud ja -kulud	3	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	586 112	244 194	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	586 112	244 194	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ringtee Ärimaja OÜ 2021. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mida reguleerivad Raamatupidamise seadus ja lisaks Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Ringtee Ärimaja OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte on valinud väikeettevõtja kategooria ja koostab seega lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilanss ja kasumiaruanne) ning lisadest.

Raha

Rahana käsitletakse aruandes arvelduskonto saldosid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtuvalt eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised 30 aastat

Maad ei amortiseerita

Finantskohustised

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

Lühiajaliseks loetakse kohustust, mille maksetähtaeg saabub 12 kuu jooksul alates bilansipäevast.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtte kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiväliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajasta potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate neto dividendide ja tasumisele kuuluva tulumaksu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2021.

Tingimusliku tulumaksukohustuse arvutamisel on aluseks võetud maksimaalne maksumäär 20/80. Alates 2019 aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära (14/86) nendele dividendimaksetele, mis

ulatuvad kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Ettemaksed	727	727
Kokku nõuded ja ettemaksed	727	727
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud nõuded	90 800	90 800
Ettemaksed	727	727
Kokku nõuded ja ettemaksed	91 527	91 527

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019				
Soetusmaksumus	638 790	2 398 893	27 000	3 064 683
Akumuleeritud kulum	0	-39 984	0	-39 984
Jääkmaksumus	638 790	2 358 909	27 000	3 024 699
Ostud ja parendused	0	1 900 000	108 000	2 008 000
Amortisatsioonikulu	0	-85 246	0	-85 246
31.12.2020				
Soetusmaksumus	638 790	4 298 893	135 000	5 072 683
Akumuleeritud kulum	0	-125 230	0	-125 230
Jääkmaksumus	638 790	4 173 663	135 000	4 947 453
Ostud ja parendused	285 000	0	0	285 000
Amortisatsioonikulu	0	-143 304	0	-143 304
Ümberliigitamised	135 000	0	-135 000	0
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 058 790	4 298 893	0	5 357 683
Akumuleeritud kulum	0	-268 534	0	-268 534
Jääkmaksumus	1 058 790	4 030 359	0	5 089 149

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	842 387	417 355

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	3 289 709	315 141	2 974 568		6 kuu EURIBOR +2,15%	EUR	02.06.2024
Pikaajalised laenud kokku	3 289 709	315 141	2 974 568				
Laenukohustised kokku	3 289 709	315 141	2 974 568				
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidiline isik	240 000	240 000			0	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	240 000	240 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	3 597 351	367 992	3 229 359		6 kuu EURIBOR +2,5% ja 3,25%	EUR	19.07.2023
Pikaajalised laenud kokku	3 597 351	367 992	3 229 359				
Laenukohustised kokku	3 837 351	607 992	3 229 359				

Pangalaenu tagatiseks oleva vara bilansiline maksumus on 5 089 149 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	11 920	11 920	0	
Maksuvõlad	15 210	15 210	0	
Saadud ettemaksed	72 228	0	72 228	8
Kokku võlad ja ettemaksed	99 358	27 130	72 228	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	12 996	12 996	0	
Maksuvõlad	3 274	3 274	0	
Saadud ettemaksed	72 228	0	72 228	8
Kokku võlad ja ettemaksed	88 498	16 270	72 228	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 358 698	889 808
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	339 674	222 452
Kokku tingimuslikud kohustised	1 698 372	1 112 260

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	842 387	438 955
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	842 387	438 955
Kokku müügitulu	842 387	438 955
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitlus	842 387	438 955
Kokku müügitulu	842 387	438 955

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	90 800
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	90 800
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	240 000
Kokku laenukohustised	0	240 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 920	36
Kokku võlad ja ettemaksed	11 920	36

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	72 228	72 228
Kokku võlad ja ettemaksed	72 228	72 228

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	80 000	80 000	0
Kokku antud laenud	80 000	80 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	240 000	240 000	0
Kokku laenukohustised	240 000	240 000	0

MÜÜDUD	2021		2020
	Teenused	Põhivara	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	842 387	0	438 955
Kokku müüdud	842 387	0	438 955

OSTETUD	2021		2020
	Teenused	Põhivara	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	770	420 000	540
Kokku ostetud	770	420 000	540

SAADUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2021	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	72 228	72 228
Kokku saadud garantiid/tagatised	72 228	72 228

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.10.2022

Ringtee Ärimaja OÜ (registrikood: 12316205) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO KASAK	Juhatuse liige	24.10.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ringtee Ärimaja OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Ringtee Ärimaja OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

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 ülevaatuse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud). See standard 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. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Ringtee Ärimaja OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Enre Oru

Vandeaudiitori number 344

Baker Tilly Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 84

Järve 2, Tallinn 11314

24. oktoober 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Ringtee Ärimaja OÜ (registrikood: 12316205) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENRE ORU	Vandeaudiitor	24.10.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 112 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)	586 112
Kokku	1 698 372

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	842387	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Topkapitali OÜ	11330232	Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
Osaühing Texover	10981766	Kelvingi küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
Menlo Invest OÜ	11253342	Eesti	1000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5016600
E-posti aadress	andres@mpvara.ee