

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Ritterhaus OÜ

registrikood: 14122103

tänavanimi, maja number: Rüütli tn 7

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 51007

telefon: +372 5017468

e-posti aadress: asm@asminvest.ee

veebilehe aadress: www.r7.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 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori 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 kasutusse.

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).

2022. aastal kujunes ettevõtte müügituluks 614 871 eurot (2021: 442 296 eurot) ja puhaskasumiks 453 248 eurot (2021: 61 897 eurot).

Aruandeperioodil oli ettevõtte töötajate arv 1.

Ärihoone asukatega liitus Wise Payments Limited Eesti filiaal, võttes üürile R7 HUB'i.

2022. aastal asendus COVID-19 pandeemia Ukraina sõja, vallandunud energiakriisi ja väga kõrge inflatsiooniga. Kuue kuu Euribor ületas 3% piiri ja süveneb majanduslangus. Meie aga jätkame tavapärase majandustegevustega äripindade üürimisel ja ärihoone R7 haldamisel.

Käesolevaks aastaks on üürilepingutega kaetud 100% ärihoone R7 üüritavast pinnast.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Olulisemad finantssuhtarvud	2022	2021	Metoodika
Müügitulu	614 871	442 296	
Puhaskasum	453 248	61 897	
Ärikasum enne kulumit - EBITDA	618 212	237 954	
Brutokasumimäär müügitulust (%)	66,2	71,3	(brutokasum/müügitulu*100)
Varade puhasrentaablus - ROA (%)	8,3	1,2	(puhaskasum/varad kokku*100)
Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	22,2	3,9	(puhaskasum/omakapital*100)

Juhatusel liige

Alar Kroodo

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	65 691	98 102	
Nõuded ja ettemaksed	20 634	20 044	
Nõuded ostjate vastu	18 714	18 132	
Muud nõuded	22	0	
Ettemaksed	1 898	1 912	
Kokku käibevarad	86 325	118 146	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 300 000	5 073 200	3
Materiaalsed põhivarad	55 809	74 592	4
Immateriaalsed põhivarad	6 425	7 482	5
Kokku põhivarad	5 362 234	5 155 274	
Kokku varad	5 448 559	5 273 420	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	117 692	2 981 108	6
Võlad ja ettemaksed	31 796	31 103	
Võlad tarnijatele	15 160	14 929	
Võlad töövõtjatele	6 544	5 854	
Maksuvõlad	10 092	10 261	2
Muud võlad	0	59	
Kokku lühiajalised kohustised	149 488	3 012 211	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 216 903	632 289	6
Võlad ja ettemaksed	36 200	36 200	
Muud saadud ettemaksed	36 200	36 200	
Kokku pikaajalised kohustised	3 253 103	668 489	
Kokku kohustised	3 402 591	3 680 700	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	8
Ülekurss	690 000	690 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	892 720	830 823	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	453 248	61 897	
Kokku omakapital	2 045 968	1 592 720	
Kokku kohustised ja omakapital	5 448 559	5 273 420	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	614 871	442 296	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-207 966	-126 947	11
Brutokasum (-kahjum)	406 905	315 349	
Üldhalduskulud	-33 990	-106 533	
Muud äritulud	226 800	2 538	10
Muud ärikulud	-9 582	-2 262	
Ärikasum (kahjum)	590 133	209 092	
Intressitulud	9	6	
Intressikulud	-136 894	-147 201	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	453 248	61 897	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	453 248	61 897	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ritterhaus OÜ 2022. 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, sest tegemist on rahavoogu genereeriva varaga.

Ober-Haus Hindamisteenu OÜ kutselise kinnisvarahindaja hinnangul on antud kinnisvara diskontomäär vahemikus 8-8,5% ja kapitalisatsioonimäär vahemikus 7-7,5%. Ettevõtte kasutas hindamisel hindamisaktis toodud vahemikke. Tuginedes ekspertarvamusele otsustab ettevõtte juhataja hinnata Rüütli 7 kinnisvarainvesteeringu väärtuseks 5,3 miljonit eurot.

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 nüüdisväärtuses, 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 tuletisinstrumendid, 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)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	59
Käibemaks	0	6 834	0	6 272
Üksikisiku tulumaks	0	1 123	0	1 196
Sotsiaalmaks	0	1 884	0	2 440
Kohustuslik kogumispension	0	114	0	133
Töötuskindlustusmaksed	0	137	0	161
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	10 092	0	10 261

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	226 800
31.12.2022	5 300 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	406 208	314 664
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-207 966	-126 947

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse ärihoonet.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	0	0	0	8 239	8 239
Amortisatsioonikulu	-2 041	-657	-2 698	-24 324	-27 022
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	0	0
31.12.2022					
Soetusmaksumus	17 008	5 748	22 756	115 453	138 209
Akumuleeritud kulum	-8 674	-4 545	-13 219	-69 181	-82 400
Jääkmaksumus	8 334	1 203	9 537	46 272	55 809

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2022	2021
Muud materiaalsed põhivarad	0	10 400
Kokku	0	10 400

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	-1 057	-1 057
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 500	7 050	8 550
Akumuleeritud kulum	0	-2 125	-2 125
Jääkmaksumus	1 500	4 925	6 425

Immateriaalset põhivara logo R7 ei amortiseerita.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen	0	0				
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	3 229 795	115 056	3 114 739	0	EUR	2027
Laen omanikfirmalt	102 164	0	102 164	0	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	3 331 959	115 056	3 216 903	0		
Kapitalirendikohustised kokku	2 636	2 636	0	0		
Laenukohustised kokku	3 334 595	117 692	3 216 903	0		
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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	2025
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		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	5 300 000	5 073 200
Masinad ja seadmed	8 334	10 375
Kokku	5 308 334	5 083 575

Hoonele Rüütli 7 on seatud hüpoteek summas 4 miljonit eurot.

Kapitalirendi tagatiseks on sõiduauto KIA.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 076 774	714 176
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	269 194	178 544
Kokku tingimuslikud kohustised	1 345 968	892 720

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	614 871	442 296
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	614 871	442 296
Kokku müügitulu	614 871	442 296
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	406 208	314 664
Kinnisvara haldamine	208 663	127 632
Kokku müügitulu	614 871	442 296

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	0	1 338
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	226 800	1 200
Kokku muud äritulud	226 800	2 538

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

	2022	2021
Tooraine ja materjal	-1 997	-1 714
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-139 840	-91 071
Üür ja rent	-3 943	0
Mitmesugused bürookulud	-72	-14
Tööjõukulud	-30 095	-16 257
Amortisatsioonikulu	-22 200	-15 687
Muud	-9 819	-2 204
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-207 966	-126 947

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-31 707	-31 226
Sotsiaalmaksud	-11 225	-11 478
Kokku tööjõukulud	-42 932	-42 704
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	3

Lisa 13 Intressikulud (eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-136 776	-147 017
Intressikulu kapitalirendilt	-118	-184
Kokku intressikulud	-136 894	-147 201

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	943	471

Kokku nõuded ja ettemaksed	943	471
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	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	77 237	472 800
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 927	156 857
Kokku laenukohustised	102 164	629 657

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	472 801	0	-435 000	37 801	39 437
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	156 857	0	-145 000	11 856	13 070
Kokku laenukohustised	629 658	0	-580 000	49 657	52 507

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	82	0	0	13	0	0
Tütarettevõtjad	395	0	0	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48	25 123	0	83	16 308	10 100
Kokku müüdnud	525	25 123	0	96	16 308	10 100

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 205	0	0	10 213	4 200
Kokku ostetud	0	2 205	0	0	10 213	4 200

Seotud osapooltele müüdi äripinna renditeenust ning osteti raamatupidamisteenust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.03.2023

Ritterhaus OÜ (registrikood: 14122103) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	06.03.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ritterhaus OÜ osanikele.

Oleme üle vaadanud Ritterhaus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, 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 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaja Loog

Vandeaudiitori number 257

OÜ Audiitorbüroo PROFITIUS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 127

06.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Ritterhaus OÜ (registrikood: 14122103) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJA LOOG	Vandeaudiitor	06.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	892 720
Aruandeaasta kasum (kahjum)	453 248
Kokku	1 345 968
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 345 968
Kokku	1 345 968

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	892 720
Aruandeaasta kasum (kahjum)	453 248
Kokku	1 345 968
Jaotamine	
Kokku	1 345 968

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	406208	66.06%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	208663	33.94%	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