

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Ringtee Ärimaja OÜ

registrikood: 12316205

tänava nimi, maja number: Lääneringtee 50

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.

Ettevõtte jätkab samal tegevusalal järgneval majandusaastal.

Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Müügitulu	728 430	842 387
Puhasrentaablus	66,59%	69,58%
ROA	8,94%	11,51%
ROE	22,35%	34,45%

2022. a suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 016	563	
Nõuded ja ettemaksed	106 563	727	2
Kokku käibevarad	118 579	1 290	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 308 468	5 089 149	3
Kokku põhivarad	5 308 468	5 089 149	
Kokku varad	5 427 047	5 090 439	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	505 079	315 141	4
Võlad ja ettemaksed	27 343	27 130	5
Kokku lühiajalised kohustised	532 422	342 271	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 652 489	2 974 568	4
Võlad ja ettemaksed	72 228	72 228	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 724 717	3 046 796	
Kokku kohustised	3 257 139	3 389 067	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 681 872	1 112 260	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	485 036	586 112	6
Kokku omakapital	2 169 908	1 701 372	
Kokku kohustised ja omakapital	5 427 047	5 090 439	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	728 430	842 387	7
Mitmesugused tegevuskulud	-23 664	-21 100	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-147 035	-143 303	3
Ärikasum (kahjum)	557 731	677 984	
Intressikulud	-68 572	-91 875	
Muud finantstulud ja -kulud	2	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	489 161	586 112	
Tulumaks	-4 125	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	485 036	586 112	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ringtee Ärimaja OÜ 2022. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mida reguleerivad Raamatupidamise seadus ja lisaks Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

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 akumuliseeritud 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

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 14% või 20% (14/86 või 20/80 dividendide netosummast). Madalamat tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendatakse regulaarsetele kasumijaotistele. Madalam maksumäär rakendub, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Kuna füüsilistele isikutele makstavatel dividendidel tuleb täiendavalt kinni pidada 7% tulumaksu, ei vähenda madalam maksumäär füüsilistest isikutest osanike maksukoormust.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse bilansis kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	105 636	105 636	8
Ettemaksed	927	927	
Kokku nõuded ja ettemaksed	106 563	106 563	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Ettemaksed	727	727	
Kokku nõuded ja ettemaksed	727	727	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Ostud ja parendused	0	366 354	0	366 354
Amortisatsioonikulu	0	-147 035	0	-147 035
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 058 790	4 665 247	0	5 724 037
Akumuleeritud kulum	0	-415 569	0	-415 569
Jääkmaksumus	1 058 790	4 249 678	0	5 308 468

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	728 430	842 387

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Juriidiline isik	183 000	183 000			0	EUR	31.12.2023	8
Lühiajalised laenud kokku	183 000	183 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 974 568	322 079	2 652 489	0	6 kuu EURIBOR +2,15%	EUR	02.06.2024	
Pikaajalised laenud kokku	2 974 568	322 079	2 652 489	0				
Laenukohustised kokku	3 157 568	505 079	2 652 489	0				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	3 289 709	315 141	2 974 568	0	6 kuu EURIBOR +2,15%	EUR	02.06.2024	
Pikaajalised laenud kokku	3 289 709	315 141	2 974 568	0				
Laenukohustised kokku	3 289 709	315 141	2 974 568	0				

Pangalaenu tagatiseks oleva vara bilansiline maksumus on 5 308 468 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	7 300	7 300	0	
Maksuvõlad	20 043	20 043	0	
Saadud ettemaksed	72 228	0	72 228	8
Kokku võlad ja ettemaksed	99 571	27 343	72 228	

	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	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 733 526	1 358 698
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	433 382	339 674
Kokku tingimuslikud kohustised	2 166 908	1 698 372

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	728 430	842 387
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	728 430	842 387
Kokku müügitulu	728 430	842 387
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitlus	728 430	842 387
Kokku müügitulu	728 430	842 387

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	105 636	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	105 636	0
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	183 000	0
Kokku laenukohustised	183 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	11 920
Kokku võlad ja ettemaksed	0	11 920

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
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
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	183 000	183 000
Kokku laenukohustised	0	183 000	183 000

MÜÜDUD	2022	2021	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	728 430	842 387	0
Kokku müüdud	728 430	842 387	0

OSTETUD	2022	2021	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 700	770	420 000
Kokku ostetud	19 700	770	420 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.09.2023

Ringtee Ärimaja OÜ (registrikood: 12316205) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO KASAK	Juhatuse liige	14.09.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ringtee Ärimaja OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Ringtee Ärimaja OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022, 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.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude 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. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus 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 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Enre Oru

Vandeauditori number 344

Baker Tilly Baltics OÜ

Auditoorteevõtja tegevusloa number 84

Järve 2, Tallinn 11314

15. september 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Ringtee Ärimaja OÜ (registrikood: 12316205) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENRE ORU	Vandeaudiitor	15.09.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 681 872
Aruandeaasta kasum (kahjum)	485 036
Kokku	2 166 908

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	728430	100.00%	Jah

Sidevahendid

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