

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Ritterhaus OÜ

registrikood: 14122103

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Rüütli tn 7
postisihthnumber: 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	11
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 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Tulumaks	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Osaühing RITTERHAUS (SPV) asutati 2016. a. eesmärgiga arendada ja hallata kinnisvara Tartus, Rüütli 7 asuval vanalinna kinnistul. Ärihoone nimega 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. aasta parima ehitise tiitliga (uued ärihooned).

2024. aastal kujunes ettevõtte müügituluks 648 578 eurot ja puhaskasumiks 66 660 eurot. Puhaskasumi vähenemise põhjuseks 2024.a. on kinnisvarainvesteeringute allahindlus 100 000 euro ulatuses.

Üürnike (asukate) hulgas liikumisi jooksva aastal ei toimunud ja täituvus oli 100%.

Olulisi investeeringuid jooksva aastal ei tehtud ja ei planeerita ka järgmiseks aastaks. Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna ja sotsiaalseid mõjusid. Ettevõtte majandustegevus ei ole tsükliline.

2025.a. ei ole majanduses oodata kiiret kasvu, mis peegeldub ka ärihoone R7 vakantsis. Jätkame tavapärase majandustegevusega äripindade üürimisel ja ärihoone R7 haldamisel. Käesolevaks aastaks ei ole aga enam üürilepingutega kaetud 100% nagu eelnevatel aastatel, mis toob omakorda kaasa müügitulu ja ärikasumi languse.

Aruandeperioodil töötas ettevõttes üks töötaja.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Finantsnäitaja	2024	2023	Muutus (%)
Müügitulu (eurodes)	648 578	636 826	2%
Aruandeaasta kasum (eurodes)	66 660	364 099	-82%
Likviidsuskordaja (käibevara kokku/lühiajalised kohustised kokku)	0,38	0,61	-38%
Võlakordaja (kohustised kokku/vara)	0,70	0,60	16%

Juhatuse liige
Alar Kroodo

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	32 500	50 699	
Nõuded ja ettemaksed	19 506	23 753	
Nõuded ostjate vastu	17 581	21 699	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12	0	2
Ettemaksed	1 913	2 054	
Kokku käibevarad	52 006	74 452	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 400 000	5 500 000	3
Materiaalsed põhivarad	41 219	47 111	4
Immateriaalsed põhivarad	4 310	5 720	5
Kokku põhivarad	5 445 529	5 552 831	
Kokku varad	5 497 535	5 627 283	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	104 863	80 700	6
Võlad ja ettemaksed	33 357	41 819	
Võlad tarnijatele	14 319	15 382	
Võlad töövõtjatele	5 715	4 717	
Maksuvõlad	13 315	21 683	
Muud võlad	8	37	
Kokku lühiajalised kohustised	138 220	122 519	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 106 388	3 178 497	6
Võlad ja ettemaksed	586 200	36 200	
Muud võlad	550 000	0	16
Muud saadud ettemaksed	36 200	36 200	
Kokku pikaajalised kohustised	3 692 588	3 214 697	
Kokku kohustised	3 830 808	3 337 216	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	8
Ülekurss	0	690 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 590 067	1 225 968	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 660	364 099	
Kokku omakapital	1 666 727	2 290 067	
Kokku kohustised ja omakapital	5 497 535	5 627 283	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	648 578	636 826	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-239 836	-207 153	11
Brutokasum (-kahjum)	408 742	429 673	
Üldhalduskulud	-19 945	-18 693	
Muud äritulud	8 890	200 000	10
Muud ärikulud	-100 000	-2 436	13
Äri kasum (kahjum)	297 687	608 544	
Intressitulud	769	278	
Intressikulud	-231 796	-214 723	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	66 660	394 099	
Tulumaks	0	-30 000	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 660	364 099	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ritterhaus OÜ 2024. aasta väikeettevõtja lühendatud 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.

Kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

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 raha lähenditena 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 Hindamisteenuste OÜ kutselise kinnisvarahindaja hinnangul on antud kinnisvara diskontomäär vahemikus 8-8,5%, kapitalisatsioonimäär vahemikus 7-7,5% ja vakantsimäär 5%. Ettevõtte kasutas hindamisel hindamisaktis toodud vahemikke. Tuginedes ekspertarvamusele otsustab ettevõtte juhataja hinnata Rüütli 7 kinnisvarainvesteeringu väärtuseks 5,4 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust 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 kasutamisest 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.

Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirenti 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 õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustisi 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 suurust 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. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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 01.01.2025 on tulumaksumäär 22% ja soodusmäär 14/86 kaotati.

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)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		0		10 000
Käibemaks		8 942		7 999
Üksikisiku tulumaks		1 494		1 253
Erisoodustuse tulumaks		74		0
Sotsiaalmaks		2 475		2 145
Kohustuslik kogumispension		150		130
Töötuskindlustusmaksed		180		156
Ettemaksukonto jääk	12		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12	13 315		21 683

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	5 300 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	200 000
31.12.2023	5 500 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-100 000
31.12.2024	5 400 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	494 206	463 199
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-239 836	-207 153

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse ärihoonet.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad
(eurodes)

					Kokku
			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
31.12.2023					
Soetusmaksumus	17 008	5 748	22 756	126 223	148 979
Akumuleeritud kulum	-10 034	-4 983	-15 017	-86 851	-101 868
Jääkmaksumus	6 974	765	7 739	39 372	47 111
Ostud ja parendused	25 410	1 613	27 023	0	27 023
Amortisatsioonikulu	-3 487	-516	-4 003	-24 155	-28 158
Müügid (jääkmaksumuses)	-4 757	0	-4 757	0	-4 757
31.12.2024					
Soetusmaksumus	25 410	7 361	32 771	126 223	158 994
Akumuleeritud kulum	-1 270	-5 499	-6 769	-111 006	-117 775
Jääkmaksumus	24 140	1 862	26 002	15 217	41 219

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2024
Masinad ja seadmed	10 000
Transpordivahendid	10 000
Kokku	10 000

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2023			
Soetusmaksumus	1 500	7 050	8 550
Akumuleeritud kulum	0	-2 830	-2 830
Jääkmaksumus	1 500	4 220	5 720
Amortisatsioonikulu	0	-1 410	-1 410
31.12.2024			
Soetusmaksumus	1 500	7 050	8 550
Akumuleeritud kulum	0	-4 240	-4 240
Jääkmaksumus	1 500	2 810	4 310

Immateriaalset põhivara logo R7 ei amortiseerita.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	3 064 956	101 565	2 963 391		Euribor+2,95%	eur	2027	
Laenud omanikelt	123 963	0	123 963		10%	eur	2026	16
Pikaajalised laenud kokku	3 188 919	101 565	3 087 354					
Kapitalirendikohustised kokku	22 332	3 298	19 034					
Laenukohustised kokku	3 211 251	104 863	3 106 388					

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	3 146 674	80 700	3 065 974	0	7%	EUR	2027	
Laen omanikfirmalt	112 523	0	112 523	0	10%	EUR	2025	16
Pikaajalised laenud kokku	3 259 197	80 700	3 178 497	0				
Laenukohustised kokku	3 259 197	80 700	3 178 497	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	5 400 000	5 500 000
Kokku	5 400 000	5 500 000

Hoonele Rüütli 7 on seatud hüpoteek summas 4 miljonit eurot.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 292 247	1 272 054
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	364 480	318 013
Kokku tingimuslikud kohustised	1 656 727	1 590 067

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade suurused: 7500 ja 2500		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	648 578	636 826
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	648 578	636 826
Kokku müügitulu	648 578	636 826
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	494 206	463 199
Kinnisvara haldamine	154 372	173 627
Kokku müügitulu	648 578	636 826

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	5 243	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	200 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 647	0
Kokku muud äritulud	8 890	200 000

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

	2024	2023
Tooraine ja materjal	-1 703	-2 060
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-147 452	-138 762
Energia	-1 757	0
Kütus	-1 757	0
Transpordikulud	-165	0
Üür ja rent	-5 748	-5 152
Mitmesugused bürookulud	-2 471	-4
Koolituskulud	-450	0
Tööjõukulud	-48 366	-32 903
Amortisatsioonikulu	-25 892	-17 285
Muud	-5 832	-10 987
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-239 836	-207 153

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	-36 993	-27 066
Sotsiaalmaksud	-11 373	-9 148
Kokku tööjõukulud	-48 366	-36 214
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 13 Muud ärikulud (eurodes)

	2024	2023
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-100 000	0
Muud	0	-2 436
Kokku muud ärikulud	-100 000	-2 436

Lisa 14 Intressikulud
(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	-231 562	-214 662
Intressikulu kapitalirendilt	-234	-61
Kokku intressikulud	-231 796	-214 723

Lisa 15 Tulumaks
(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2024		2023	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	120 000	30 000
Kokku	0	0	120 000	30 000

Lisa 16 Seotud osapooled
(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	ASM Investments OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	489
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	928	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	928	489

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	93 717	85 068
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 246	27 454
Kokku laenukohustised	123 963	112 522
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	412 500	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	137 500	0
Kokku võlad ja ettemaksed	550 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	37 801	39 437	0	77 238	7 831
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 856	13 070	0	24 926	2 527
Kokku laenukohustised	49 657	52 507	0	102 164	10 358

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	77 238	7 830	0	85 068	8 649
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 926	2 528	0	27 454	2 792
Kokku laenukohustised	102 164	10 358	0	112 522	11 441

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 023	21 731
Kokku müüdnud	22 023	21 731

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 320
Kokku ostetud	0	1 320

Seotud osapooltele müüdi äripinna renditeenust.

2024.a. suurendati osakapitali fondiemissiooni teel 690 000 € võrra ülekursi arvelt ja siis vähendati osakapitali 690 000 € võrra. 140 000 € maksti omanikele välja 2024.a. ja ülejäänud 550 000 € makstakse omanikele välja 4 aasta jooksul.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2025

Ritterhaus OÜ (registrikood: 14122103) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	05.06.2025

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 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

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 ülevaatusse töövõtude 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 olulistest 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 nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Ritterhaus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 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, Raadi alev, Tartu vald, Tartu maakond, 60534

05.06.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Ritterhaus OÜ (registrikood: 14122103) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJA LOOG	Vandeaudiitor	05.06.2025

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 590 067
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 660
Kokku	1 656 727
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 656 727
Kokku	1 656 727

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 590 067
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 660
Kokku	1 656 727
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 656 727
Kokku	1 656 727

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	494206	76.20%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	EMTAK 2025	154372	23.80%	Ei