

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Ruum Invest

registrikood: 10936317

tänavanimi, maja number: Aiandi tee 30

alevik: Viimsi alevik

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74001

telefon: +372 56642043

e-posti aadress: margus@ruumehitus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tööjõukulud	7
Lisa 3 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	8

Tegevusaruanne

OÜ Ruum Invest alustas tegevust märtsis 2004, peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus.

2004. aastal alustasime kinnisvara arendusega.

2011. aastal ehitasime 2 paariselamut Viimsis, Pärnamäe tee 4 ja 6.

2012. aastal lõpetasime Kuremarja tee 4 ja 6 ehitamise ja alustasime paariselamute ehitust Kuremarja tee 2, 8 ja 10.

2013. aastal alustasime arendusi aadressidel Vibu tee 6 ja 8, Järveküla küla, Rae vald ning Lauka tee 1,3,5,7 ja Kuremarja tee 2 Pärnamäe küla, Viimsi vald.

2013. aastal alustasime ehitamist aadressidel Vibu tee 2 ja 4 ning Noole tee 14 ja 16, Järveküla küla, Rae vald, asumatel objektidel, millede lõpetamine jääb aastasse 2014.

2014. aastal lõpetasime Vibu tee 2 ja 4 ning Noole tee 14 ja 16 objektid. Alustasime Vahemetsa tee 1 ja 2 ridaelamute ning Oda tee 2, 4, 6 ja 8 paarismajade ehitust.

2015. aastal lõpetasime arendused Vahemetsa tee 1 ja 2 ning Oda tee 1-8.

2016. aastal alustasime Valga tn arendusel Kose vallas trasside rajamist ja ridaelamute ehitust.

2016. aastal alustasime ehitust Soosepa ja Soosepa 2, Pärnamäe külas, Viimsi vallas, kuhu on detailplaneeringu järgi võimalik ehitada 17 paariselamut ja 10 eramut ning planeerime projekti lõpetada 2018. aastal.

2018. aastal jätkasime 2016. aastal alustatud objektide arendust.

2019. aastal kinnitati Aiandi tee 30 ja Pihelga detailplaneering ja alustasime kommunikatsioonide projekteerimist ja ehtamist antud alale. Põhitegevuseks oli Valga tn, Kosel ridaelamute, paarismajade ja eramute ehitus. Lõpetasime ka Soosepa planeeringuala ehitustegevuse.

2020. aastal tegelesime Valga tn, Kosel ridaelamute, paarismajade ja eramute ehitusega ning alustasime paarismajade ja ridaelamute ehitust Pihelga planeeringualal. Samuti viisime lõpuni Vehemaa tee 5 detailplaneeringu.

2021. aastal lõpetame Valga tn, Kosel ridaelamute, paarismajade ja eramute ehituse ja alustame Vikerkaare teel, Viimsis paariselamute ehitust. Alustame ka kortermaja projekteerimist Vehemaa tee 5 aadressile ja algatame detailplaneeringu koostamise Luige kinnistule Randveres.

2022. Vikerkaare teel, Viimsis ehitasime paaris- ja ridaelamuid, millised plaanis lõpetada 2023 suvel. Alustasime uue arendusega Kehras, Aia tänaval, kuhu plaanis ehitada 3 ridaelamut. Vehemaa tee 5 kortermaja projekteerimisega loodame lõpetada 2023 kevadel ja siis ka alustada ehitustegevusega. Koobaste kinnistul, Kuusalu vallas alustasime trasside- ja teedeprojekteerimisega, kus alustada ka ehitustegevust 2023. a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	491 584	184 456
Nõuded ja ettemaksed	1 270	5 770
Varud	1 491 000	1 897 532
Kokku käibevarad	1 983 854	2 087 758
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	150 000	0
Materiaalsed põhivarad	265 838	312 241
Kokku põhivarad	415 838	312 241
Kokku varad	2 399 692	2 399 999
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	103 589	552 588
Võlad ja ettemaksed	709 219	479 520
Kokku lühiajalised kohustised	812 808	1 032 108
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	42 346	59 716
Kokku pikaajalised kohustised	42 346	59 716
Kokku kohustised	855 154	1 091 824
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 305 363	1 009 586
Aruandeaasta kasum (kahjum)	236 363	295 777
Kokku omakapital	1 544 538	1 308 175
Kokku kohustised ja omakapital	2 399 692	2 399 999

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	1 591 481	1 599 999
Muud äritulud	3 590 000	1 234 509
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 846 194	-2 478 428
Mitmesugused tegevuskulud	-18 826	-14 177
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-56 877	-40 912
Muud ärikulud	-7 678	-3 703
Ärikasum (kahjum)	251 906	297 288
Intressitulud	7	13
Intressikulud	-7 787	-1 409
Muud finantstulud ja -kulud	-7 763	-115
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	236 363	295 777
Aruandeaasta kasum (kahjum)	236 363	295 777

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ruum Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Ruum Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aruandena.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pangas.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotsatsioonid.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud (v.a lõpetamata ehitustööd) hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate toodete hinnanguline maksumus ületab samade valmistoodete netorealiseerimis-maksumuse. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse tegemise perioodil müüdud toodangu kuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 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 amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

Ruum Invest OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Ruum Invest OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.04.2023

OÜ Ruum Invest (registrikood: 10936317) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROY PUUSTRÖM	Juhatuse liige	21.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 305 363
Aruandeaasta kasum (kahjum)	236 363
Kokku	1 541 726
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 441 726
Kokku	1 541 726

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	1591481	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Roy Puuström	37510100238	Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	20000 EEK (Lihtomand)
Margus Herman	37104120267	Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	20000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56642043
E-posti aadress	margus@ruumehitus.ee