

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Ruum Invest

registrikood: 10936317

tänav a nimi, maja number: Nurme tee 29

küla: Lubja küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 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, asuvatel 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 loodame ka alustada ridaelamute ehitusega.

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 kevadel.

2017. aastal jätkasime eelpoolnimetatud objektide arendust.

2018. aastal loodame jõuda Aiandi tee 30 ja Pihelga detailplaneerimingu kinnitamiseni Viimsi Vallavalitsuse poolt ning alustada kommunikatsioonide projekteerimist ja ehitust antud alale.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 712	2 373
Nõuded ja ettemaksed	14 396	22 987
Varud	2 112 733	1 522 400
Kokku käibevarad	2 129 841	1 547 760
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	122 338	60 623
Kokku põhivarad	122 338	60 623
Kokku varad	2 252 179	1 608 383
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	758 417	456 462
Võlad ja ettemaksed	607 612	546 422
Kokku lühiajalised kohustised	1 366 029	1 002 884
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	89 870	34 514
Kokku pikaajalised kohustised	89 870	34 514
Kokku kohustised	1 455 899	1 037 398
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	568 173	556 438
Aruandeaasta kasum (kahjum)	225 295	11 735
Kokku omakapital	796 280	570 985
Kokku kohustised ja omakapital	2 252 179	1 608 383

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	1 599 975	1 255 395
Muud äritulud	846 100	1 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 146 564	-1 201 031
Mitmesugused tegevuskulud	-38 775	-21 654
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 420	-10 955
Muud ärikulud	-3 924	-10 413
Ärikasum (kahjum)	240 392	12 342
Intressitulud	6	0
Intressikulud	-15 057	-854
Muud finantstulud ja -kulud	-46	247
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	225 295	11 735
Aruandeaasta kasum (kahjum)	225 295	11 735

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ruum Invest 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aruandena.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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 dotatsioonid.

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 müüdü 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5 aastat

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 järgnevatel perioodidel.

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)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	411 870	502 100

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 886 000	1 537 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.10.2019

OÜ Ruum Invest (registrikood: 10936317) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS HERMAN	Juhatuse liige	04.10.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	568 173
Aruandeaasta kasum (kahjum)	225 295
Kokku	793 468
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	793 468
Kokku	793 468

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	1599975	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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