

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Ruum Invest

registrikood: 10936317

tänav a nimi, maja number: Nurme tee 29

küla: Lubja küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74001

telefon: +372 56642043

e-posti aadress: margus@ruumehitus.ee, roy@ruumehitus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 4 Tööjõukulud	9
Lisa 5 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11
Vandeauditiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

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

2004. aastal alustati 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 paariselamute ehitust.

2015. aastal plaanime lõpetada arendused Vahemetsa tee1 ja 2 ja Oda tee 2,4,6,8. Plaanime alustada ja lõpetada arenduse Oda tee 1,5,7 ning plaanime alustada arendust Kose vallas (Valga tn.). Lisaks alustame Aiandi tee 30 ja Pihelga MÜ planeerimist ning tõenäoliselt alustame ühte planeeringut Viimsi vallas Soosepa ja Soosepa 2

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	123 730	16 333
Nõuded ja ettemaksed	129 389	24 066
Varud	3 261 838	2 162 463
Kokku käibevara	3 514 957	2 202 862
Põhivara		
Materiaalne põhivara	22 417	0
Kokku põhivara	22 417	0
Kokku varad	3 537 374	2 202 862
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	164 287	16 172
Võlad ja ettemaksed	1 221 404	571 416
Kokku lühiajalised kohustused	1 385 691	587 588
Kokku kohustused	1 385 691	587 588
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 612 462	1 204 727
Aruandeaasta kasum (kahjum)	536 409	407 735
Kokku omakapital	2 151 683	1 615 274
Kokku kohustused ja omakapital	3 537 374	2 202 862

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	3 050 527	2 222 589
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 477 670	-1 754 444
Mitmesugused tegevuskulud	-15 746	-59 019
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 033	0
Muud ärikulud	-3 962	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	548 116	409 126
Intressikulud	-11 025	-1 394
Muud finantstulud ja -kulud	-682	3
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	536 409	407 735
Aruandeaasta kasum (kahjum)	536 409	407 735

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	548 116	409 126
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 033	0
Kokku korrigeerimised	5 033	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-105 323	46 118
Varude muutus	-1 099 375	-782 545
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	649 988	337 140
Laekunud intressid	0	3
Makstud intressid	-682	-1 394
Kokku rahavood äritegevusest	-2 243	8 448
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-27 450	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-27 450	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	148 115	0
Makstud intressid	-11 025	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	137 090	0
Kokku rahavood	107 397	8 448
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 333	7 885
Raha ja raha ekvivalentide muutus	107 397	8 448
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	123 730	16 333

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	1 204 727	1 207 539
Aruandeaasta kasum (kahjum)			407 735	407 735
31.12.2013	2 556	256	1 612 462	1 615 274
Aruandeaasta kasum (kahjum)			536 409	536 409
31.12.2014	2 556	256	2 148 871	2 151 683

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ruum Invest 2014. 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.

Vigade korrigeerimine

2013 aasta aruandes korrigeeriti 2012 aasta algsaldosid seoses periodiseerimisest tulenevate vigadega

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes 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, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel 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 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	38 522		17 567
Ettemaksukonto jääk		24 066	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	38 522	24 066	17 567

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	670 446	670 446
Saadud ettemaksed	550 958	550 958
Tulevaste perioodide tulud	550 958	550 958
Kokku võlad ja ettemaksed	1 221 404	1 221 404
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	312 266	312 266
Maksuvõlad	17 567	17 567
Saadud ettemaksed	241 583	241 583
Tulevaste perioodide tulud	241 583	241 583
Kokku võlad ja ettemaksed	571 416	571 416

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

Ruum Invest OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Sidusettevõtjad	381 000	102 000

2014	Ostud
Sidusettevõtjad	2 676 750
2013	Ostud
Sidusettevõtjad	1 713 583

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.12.2015

OÜ Ruum Invest (registrikood: 10936317) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROY PUUSTRÖM	Juhatuse liige	15.12.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Ruum Invest osanikele

Olen auditeerinud OÜ Ruum Invest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 11 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Minu kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et olen kooskõlas eetikanõuetega ning planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu auditiarvamusele.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Ruum Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Signe Pius

Vandeaudiitori number 425

Tulekivi SP OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 155

Tulekivi 11, Tallinn

15.12.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Ruum Invest (registrikood: 10936317) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	15.12.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 612 462
Aruandeaasta kasum (kahjum)	536 409
Kokku	2 148 871
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 148 871
Kokku	2 148 871

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	3050527	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
Roy Puuström	37510100238	Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

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