

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: KOMANDANDI RESIDENTS OÜ

registrikood: 11009286

tänava/talu nimi, Lahe tee 10

maja ja korteri number:

küla: Miiduranna küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74001

telefon: +372 5047588

faks: +372 6091822

e-posti aadress: raivo.syndema@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ Komandandi Residents asutati 05.novembril 2003 aastal ja põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK kood 68201).

Ettevõtte omab kinnistut aadressiga Komandandi 4, Kuressare linnas Saaremaal.

Hoone on renoveeritud majutusasutuseks ja ettevõtte rendib seda edasi turismifirmale- turistide majutamiseks hooajal.

2018 a. jätkus Komandandi 4 kinnistu rentimine. Aruandeaastal saadi renditulu summas 2 550 eurot. (2017 a. 3 600 eur.), mis on 30% vähem kui 2017 a.

2013 a. maikuus alustati kinnisvarainvesteeringu müügiprotsessiga- sõlmiti ostu-müügi vahendusleping OÜ-ga LVM Kinnisvara.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse aruandes õiglase väärtuse meetodil.

Aruandeaasta lõpus oli investeeringu väärtus juhatuse hinnangul 300 000 eurot.

Ettevõtte peamised suhtarvud (eurodes):

	2018	2017
Müügitulu	2 550	3 673
Tulu muutus	-30%	56%
Kasum/kahjum	-3 354	-2 003
Kahjumi muutus	67%	17%
Puhasrentaablus	-131%	-54%
ROA	-2,8%	-0,7%
ROE	-1,1%	-1,7%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

-müügitulu kasv (%)= (müügitulu 2018-müügitulu 2017)/müügitulu 2017 x 100

-kahjumi muutus (%)= (kahjum 2018-kahjum 2017)/kahjum 2017x 100

-puhasrentaablus (%)= kasum/müügitulu x 100

-ROA (%)= kasum/varad kokku x100

-ROE (%)= kasum/omakapital kokku x100

2019 a. põhitegevusalaks on jätkuvalt renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus(EMTAK kood 68201).

Jätkub investeeringu müügiprotsess ja koostöö operaatorfirmaga.

2018 a. ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu välja ei makstud.

Juhatuse liikmetele tasusuid ei maksud ning lahkumisel hüvitisi ette nähtud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	104	525	
Nõuded ja ettemaksed	1 203	1 487	
Nõuded ostjate vastu	0	600	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	869	837	
Muud nõuded	50	50	
Ettemaksed	284	0	
Kokku käibevarad	1 307	2 012	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	300 000	300 000	2
Materiaalsed põhivarad	2 113	2 113	3
Kokku põhivarad	302 113	302 113	
Kokku varad	303 420	304 125	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 140	1 140	4
Võlad ja ettemaksed	22 711	20 626	
Võlad tarnijatele	131	119	
Muud võlad	22 380	20 507	
Muud saadud ettemaksed	200	0	
Kokku lühiajalised kohustised	23 851	21 766	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	162 166	161 602	4
Kokku pikaajalised kohustised	162 166	161 602	
Kokku kohustised	186 017	183 368	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	117 945	119 948	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 354	-2 003	
Kokku omakapital	117 403	120 757	
Kokku kohustised ja omakapital	303 420	304 125	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	2 550	3 673
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 145	-2 699
Mitmesugused tegevuskulud	-1 885	-1 139
Ärikasum (kahjum)	-1 480	-165
Intressikulud	-1 874	-1 838
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 354	-2 003
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 354	-2 003

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Komandandi Residents 2018. aasta väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Komandandi Residents kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekti (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võeti 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 õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes põhivara kasulikest eluigadest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi

kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, tegevjuhtkonda ja omanikuga seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	300 000
31.12.2017	300 000
31.12.2018	300 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 550	3 600
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 505	-1 401

Kinnisvarainvesteeringuks on kinnistu Saaremaal Kuressaares aadressiga Komandandi4.

Kinnistul asub renoveeritud majutusasutus, mis on antud rendile reisibüroole.

2013 a. mai kuus sõlmiti LVM Kinnisrara OÜ-ga leping kinnisvara ostu-müügi vahendamiseks- kinnisvara hinnaks 300 000 eurot.

Juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvarainvesteeringu väärtus muutunud.

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	21 123	21 123	21 123
Akumuleeritud kulum	-19 010	-19 010	-19 010
Jääkmaksumus	2 113	2 113	2 113
Amortisatsioonikulu	0	0	0
31.12.2017			
Soetusmaksumus	21 123	21 123	21 123
Akumuleeritud kulum	-19 010	-19 010	-19 010
Jääkmaksumus	2 113	2 113	2 113
Amortisatsioonikulu	0	0	0
31.12.2018			
Soetusmaksumus	21 123	21 123	21 123
Akumuleeritud kulum	-19 010	-19 010	-19 010
Jääkmaksumus	2 113	2 113	2 113

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud ettevõtelt	1 140	1 140			0	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	1 140	1 140					
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõtelt	162 166		162 166		0-2	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	162 166		162 166				
Laenukohustised kokku	163 306	1 140	162 166				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud ettevõtelt	1 140	1 140			0	EUR	12.2018
Lühiajalised laenud kokku	1 140	1 140					
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõtelt	161 602		161 602		0-2	EUR	12.2019
Pikaajalised laenud kokku	161 602		161 602				
Laenukohustised kokku	162 742	1 140	161 602				

Saadud laenudelt on aruandeaastal arvestatud intresse 1874 eurot (2017- 1838 eurot).

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruande- ja võrdlusaastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud.

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OÜ R.A.S.Ü. Invest
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	115 177	110 240
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 352	1 353
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 457	49 457

Aruande- ja võrdlusaastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega tehtud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2019

KOMANDANDI RESIDENTS OÜ (registrikood: 11009286) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO SÜNDEMA	Juhatuse liige	10.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	117 945
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 354
Kokku	114 591
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	114 591
Kokku	114 591

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	117 945
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 354
Kokku	114 591
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	114 591
Kokku	114 591

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2550	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ R.A.S.Ü. INVEST	10778700	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Osaühing Gener Group	10786473	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6091822
Mobiiltelefon	+372 5047588
E-posti aadress	raivo.syndema@mail.ee