

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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.

2016 a. jätkus Komandandi 4 kinnistu rentimine. Aruandeaastal saadi renditulu summas 2 250 eurot. (2015 a. 3 700 eur.), mis on 39% vähem kui 2015 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. 2015 aastal saadi ümberhindlusest äritulu 10 tuh.eurot.

Ettevõtte peamised suhtarvud (eurodes):

	2016	2015
Müügitulu	2 350	4 150
Tulu muutus	-43%	21%
Kasum/kahjum	-2 434	5 385
Kasumi muutus	-145%	174%
Puhasrentaablus	-104%	130%
ROA	-0,8%	1,8%
ROE	-2,0%	4,3%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

-müügitulu kasv (%)= (müügitulu 2016-müügitulu 2015)/müügitulu 2015 x 100

-kahjumi muutus (%)= (kahjum 2016-kasum 2015)/kasum 2015x 100

-puhasrentaablus (%)= kasum/müügitulu x 100

-ROA (%)= kasum/varad kokku x100

-ROE (%)= kasum/omakapital kokku x100

2017 a. põhitegevusalaks on jätkuvalt renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus(EMTAK kood 68201).

Jätkub investeeringu müügiprotsess ja koostöö operaatorfirmaga.

2016 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)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	216	102	
Nõuded ja ettemaksed	1 041	1 726	
Nõuded ostjate vastu	0	660	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	991	1 016	
Muud nõuded	50	50	
Kokku käibevarad	1 257	1 828	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	300 000	300 000	2
Materiaalsed põhivarad	2 113	2 113	3
Kokku põhivarad	302 113	302 113	
Kokku varad	303 370	303 941	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 140	1 140	4
Võlad ja ettemaksed	19 768	18 605	
Võlad tarnijatele	494	1 115	
Muud võlad	19 274	17 490	
Kokku lühiajalised kohustised	20 908	19 745	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	159 702	159 002	4
Kokku pikaajalised kohustised	159 702	159 002	
Kokku kohustised	180 610	178 747	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	122 382	116 997	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 434	5 385	
Kokku omakapital	122 760	125 194	
Kokku kohustised ja omakapital	303 370	303 941	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	2 350	4 150
Muud äritulud	0	10 012
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 823	-4 485
Mitmesugused tegevuskulud	-1 145	-2 551
Ärikasum (kahjum)	-618	7 126
Intressikulud	-1 816	-1 741
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 434	5 385
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 434	5 385

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Komandandi Residents 2016. 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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmeid	10

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 suurust 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	
31.12.2014	290 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 000
31.12.2015	300 000
31.12.2016	300 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 350	3 700
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 378	-2 632

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
	Transpordivahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2014			
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
31.12.2015			
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
31.12.2016			
Soetusmaksumus	21 123	21 123	21 123
Akumuleeritud kulum	-19 010	-19 010	-19 010
Jääkmaksumus	2 113	2 113	2 113

Kuna põhivara raamatupidamislik jääkväärtus on väiksem kui selle netorealiseerimismaksumus, siis 2016 a. vara ei amortiseeritud.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud ettevõtetelt	1 140	1 140			0	EUR	12.2017
Lühiajalised laenud kokku	1 140	1 140					
Pikaajalised võlakirjad							
Laenud ettevõtetelt	159 702	0	159 702		0-2	EUR	12.2019
Pikaajalised võlakirjad kokku	159 702		159 702				
Laenukohustised kokku	160 842	1 140	159 702				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud ettevõtetelt	1 140	1 140			0	EUR	31.12.16
Lühiajalised laenud kokku	1 140	1 140					
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõtetelt	159 002	0	159 002		0-2	EUR	31.12.17
Pikaajalised laenud kokku	159 002	0	159 002				
Laenukohustised kokku	160 142	1 140	159 002				

Saadud laenudelt on aruandeaastal arvestatud intresse 1816 eurot (2015- 1741 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

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	106 502	103 985
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 959	1 990
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 457	49 457

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
R.A.S.Ü. Invest OÜ	1 950	1 250	2%	EUR	12.2019

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
R.A.S.Ü. Invest OÜ	4 000	600	2%	EUR	12.2019

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2017

KOMANDANDI RESIDENTS OÜ (registrikood: 11009286) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO SÜNDEMA	Juhatuse liige	22.06.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	122 382
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 434
Kokku	119 948
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	119 948
Kokku	119 948

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	122 382
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 434
Kokku	119 948
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	119 948
Kokku	119 948

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2250	95.74%	Jah
Külalistemajad	55103	100	4.26%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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