

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ ROSIAN INVEST

registrikood: 11075722

talu nimi: Kulleri

küla: Rõõmu küla

vald: Luunja vald

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 62213

e-posti aadress: kuller@server.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 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Rosian Invest peamiseks tegevusaladeks 2020. aastal olid tehingud väärtpaberitega, kinnisvaraalaste konsultatsioonide ja majutusteenuste osutamine.

2020. aasta müügitulu oli 74 260 (2019: 96 639) eurot.

2020. aasta kasum oli 17 681 (2019: 29 056) eurot.

OÜ Rosian Invest ei omanud 2020. aastal palgalist tööjõudu, samuti ei makstud tasu juhatuse liikmetele.

OÜ Rosian Invest järgmise majandusaasta peamiseks tegevusaladeks on majutusteenuste ja kinnisvaraalaste konsultatsioonide osutamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 266	3 193	2
Finantsinvesteeringud	541	63 033	3
Nõuded ja ettemaksed	82	812	4
Kokku käibevarad	2 889	67 038	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	222 449	227 083	6
Kokku põhivarad	222 449	227 083	
Kokku varad	225 338	294 121	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	8 000	
Võlad ja ettemaksed	65 969	84 433	7
Kokku lühiajalised kohustised	65 969	92 433	
Kokku kohustised	65 969	92 433	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Ülekurss	2 313	2 313	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	136 563	167 507	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 681	29 056	
Kokku omakapital	159 369	201 688	
Kokku kohustised ja omakapital	225 338	294 121	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	74 260	96 639	10
Muud äritulud	0	9	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 242	-270	
Mitmesugused tegevuskulud	-39 720	-67 098	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 634	-4 634	6
Ärikasum (kahjum)	27 664	24 646	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	4 850	2 464	3
Intressikulud	0	-300	
Muud finantstulud ja -kulud	-125	4 586	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	32 389	31 396	
Tulumaks	-14 708	-2 340	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 681	29 056	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	27 664	24 646	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	4 634	4 634	6
Kokku korrigeerimised	4 634	4 634	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	730	1 977	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-10 190	-12 041	
Kokku rahavood äritegevusest	22 838	19 216	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-490	-9 315	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	67 832	5 085	3
Laekunud dividendid	0	4 629	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	67 342	399	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenu	5 700	1 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-13 700	-8 800	
Makstud intressid	-2 231	-4 904	
Makstud dividendid	-65 134	-4 528	
Makstud ettevõtte tulumaks	-15 617	-972	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-90 982	-18 204	
Kokku rahavood	-802	1 411	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 193	1 825	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-802	1 411	
Valuutakursside muutuste mõju	-125	-43	12
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 266	3 193	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 556	2 313	256	177 507	182 632
Aruandeaasta kasum (kahjum)				29 056	29 056
Väljakuulutatud dividendid				-10 000	-10 000
31.12.2019	2 556	2 313	256	196 563	201 688
Aruandeaasta kasum (kahjum)				17 681	17 681
Väljakuulutatud dividendid				-60 000	-60 000
31.12.2020	2 556	2 313	256	154 244	159 369

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rosian Invest 2020. aasta aastaaruande puhul on tegemist keskmise suurusega ettevõtja aastaaruandega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi.

Finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

OÜ Rosian Invest kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Edasimüügi eesmärgil soetatud finantsvarad ehk kauplemisväärtpaberid kajastatakse nende õiglasest väärtuses, mis baseerub noteeritud turuhindadel ning Eesti Panga ametlikel vahetuskurssidel. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul kasutatakse bilansipäeva sulgemishindu. Kauplemisväärtpaberitelt saadud müügikasumid/kahjumid, õiglase väärtuse muutus ja intressid vastavate väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real finantstulud ja -kulud. Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

ÕIGLASE VÄÄRTUSE HINDAMINE

Kauplemise eesmärgil hoitavate väärtpaberite õiglase väärtus põhineb börsinoteeringul bilansipäeva seisuga.

Mittekaubeldavate finantsinvesteeringute puhul kasutatakse muid meetodeid, nagu näiteks eeldatavate rahavoogude nüüdisväärtust, maakleri noteeringut vastavale või sarnastele instrumentidele.

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

MUUD NÕUDED

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded) 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 arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudet intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2 000 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Vara amortisatsiooni alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või kui vara eemaldatakse lõplikult kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiotol põhivaraks. Igal bilansipäeval tuleb hinnata kasutatavate amortisatsioonimäärade, -meetodite ja lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, siis materiaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2 000**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50 aastat

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid omanikele.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks ning tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine**ETTEVÕTTE TULUMAKS**

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtte kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 20/80, regulaarsete dividendide puhul 14/86. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

OÜ Rosian Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- * eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

SÜNDMUSED PEALE ARUANDEKUUPÄEVA

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31.12.2020 ja aruande koostamispäeva 09.02.2021 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	2 266	2 207
Sularaha kassas	0	986
Kokku raha	2 266	3 193

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Kokku	
	Aksiad ja osad	
31.12.2018	56 339	56 339
Soetamine	9 315	9 315
Müük müügihinnas või lunastamine	-5 085	-5 085
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 464	2 464
31.12.2019	63 033	63 033
Kajastatud õiglasest väärtuses	63 033	63 033
Soetamine	490	490
Müük müügihinnas või lunastamine	-67 832	-67 832
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	4 850	4 850
31.12.2020	541	541
Kajastatud õiglasest väärtuses	541	541

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	82	82
Ostjatelt laekumata arved	82	82
Kokku nõuded ja ettemaksed	82	82
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	812	812
Ostjatelt laekumata arved	812	812
Kokku nõuded ja ettemaksed	812	812

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	6 858	7 766
Käibemaks	125	1 433
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 983	9 199

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

	Ehitised	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	231 717	231 717
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	231 717	231 717
Amortisatsioonikulu	-4 634	-4 634
31.12.2019		
Soetusmaksumus	231 717	231 717
Akumuleeritud kulum	-4 634	-4 634
Jääkmaksumus	227 083	227 083
Amortisatsioonikulu	-4 634	-4 634
31.12.2020		
Soetusmaksumus	231 717	231 717
Akumuleeritud kulum	-9 268	-9 268
Jääkmaksumus	222 449	222 449

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	25 987	25 987	
Maksuvõlad	6 983	6 983	5
Muud võlad	32 799	32 799	
Dividendivõlad	25 929	25 929	
Muud viitvõlad	6 870	6 870	
Saadud ettemaksed	200	200	
Muud saadud ettemaksed	200	200	
Kokku võlad ja ettemaksed	65 969	65 969	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	39 360	39 360	
Maksuvõlad	9 199	9 199	5
Muud võlad	34 974	34 974	
Intressivõlad	2 231	2 231	
Dividendivõlad	31 063	31 063	
Muud viitvõlad	1 680	1 680	
Saadud ettemaksed	900	900	
Muud saadud ettemaksed	900	900	
Kokku võlad ja ettemaksed	84 433	84 433	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	123 395	157 250
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	30 849	39 313
Kokku tingimuslikud kohustised	154 244	196 563

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	74 260	96 639
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	74 260	96 639
Kokku müügitulu	74 260	96 639
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraala tegevus tasu eest või lepingu alusel	41 196	38 407
Külastuskorter	33 064	58 232
Kokku müügitulu	74 260	96 639

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-l Rosian Invest ei ole töötajaid.

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-125	-43
Saadud dividendid	0	4 629
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-125	4 586

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	32 799	32 743
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	22 685	46 976

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	4 500	4 500		0%	EUR	2020
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedaste pereliikmete valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 200	9 200	2 231	2%	EUR	2020

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
Tegev- ja kõrgema juhtkonna lähedaste pereliikmete valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 000	8 800	4 904	2%	EUR	2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 325	18 850	1 567	30 029

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2021

OÜ ROSIAN INVEST (registrikood: 11075722) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KULLER	Juhatuse liige	27.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	136 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 681
Kokku	154 244
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	154 244
Kokku	154 244

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	136 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 681
Kokku	154 244
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	154 244
Kokku	154 244

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	41196	55.48%	Jah
Kodumajutus	55205	33064	44.52%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Monika Kuller	46905132720	Luunja vald, Tartu maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kuller@server.ee