

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: osäühing Ringi Haldus

registrikood: 11249122

tänava/talu nimi, Suur-Jõe tn 58

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihtnumber: 80042

telefon: +372 4479100

faks: +372 4479133

e-posti aadress: margus@kanpol.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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Intressikulud	13
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Osaühing on registreeritud Pärnu Maakohtu Registriosakonnas 06.07.2006.a.

Osaühingu põhiliseks tegevuseks on kinnisvara haldamine ja tehingud kinnisvaraga. Selleks soetati 2006 aastal pangalaenude abil kinnistud Ringi 58 a ja Ringi 60 Pärnu linnas, mida kavatsetakse arendada või hiljem realiseerida. 2011- 2012.aastal toimus projekteerimine. 14.03.2012 on väljastatud ettevõttele ehitusluba korterelamu-ärihoone püstitamiseks.

2016 aastal ehitustegevusega vee ei alustatud, turu ebsoodsate tingimuste tõttu.

2017 on alustatud ettevalmistustega arendusprojekti elluviimiseks. Oktoobri kuus alustati korterelamu ehitustöödega Ringi 60 Pärnus.

Osaühingu osakapitali suurus majandusaasta lõpul on 2564 eurot, mis koosneb kahest osast. Juhatusse kuulub kaks liiget. Juhatusel liikmetele äriühingu juhatusse kuulumise eest eraldi töötasu ja soodustusi ega kompensatsiooni vallandamisel ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	104 400	9	2
Nõuded ja ettemaksed	0	17	3
Kokku käibevarad	104 400	26	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 044 091	1 810 176	5
Kokku põhivarad	2 044 091	1 810 176	
Kokku varad	2 148 491	1 810 202	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 320 151	6
Võlad ja ettemaksed	356 806	426 446	7
Kokku lühiajalised kohustised	356 806	1 746 597	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 513 138	0	6
Võlad ja ettemaksed	22 341	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 535 479	0	
Kokku kohustised	1 892 285	1 746 597	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 564	2 564	8
Ülekurss	439 992	439 992	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-378 951	-315 341	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	192 601	-63 610	
Kokku omakapital	256 206	63 605	
Kokku kohustised ja omakapital	2 148 491	1 810 202	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	381	282	
Muud äritulud	3 294	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 359	-5 383	
Muud ärikulud	-30 007	-499	
Ärikasum (kahjum)	-33 691	-5 600	
Intressikulud	-37 444	-58 010	10
Muud finantstulud ja -kulud	263 736	0	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	192 601	-63 610	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	192 601	-63 610	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-33 691	-5 600	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17	265	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	347 091	42 417	
Kokku rahavood äritegevusest	313 417	37 082	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-233 915	0	5
Antud laenud	-15 020	0	
Antud laenude tagasimaksed	15 020	0	
Laekunud intressid	318	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-233 597	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	458 904	159 880	
Saadud laenude tagasimaksed	-409 224	-298 952	
Makstud intressid	-25 109	-58 009	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	160 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	24 571	-37 081	
Kokku rahavood	104 391	1	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9	8	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	104 391	1	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	104 400	9	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 560	279 996	-315 341	-32 785
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-63 610	-63 610
Emiteeritud osakapital	4	159 996		160 000
31.12.2016	2 564	439 992	-378 951	63 605
Aruandeaasta kasum (kahjum)			192 601	192 601
31.12.2017	2 564	439 992	-186 350	256 206

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Ringi Haldus 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Eest Finantsaruandluse Standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Alates 2013 aastast on raamatupidamise korraldamisel aluseks võetud 2011 aastal muudetud Raamatupidamistoimkonna juhendid .

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas ja pangas olevat sularaha.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse kasumiaruandes muu ärituluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringut arvestatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Kui kinnisvarainvesteeringu objektile tehakse kulutusi, mis annavad lisaväärtust juurde, lisatakse need kulutused kinnisvarainvesteeringu objekti maksumusele.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 eurot. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 600 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

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 liikide lõikes jääkväärtuses.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 20-60 aastat
- Tootmiseseadmed 8-12 aastat
- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

Maa on piiramatu kasutuseaga põhivara. Maad ei amortiseerita.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600 eurot

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.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest 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.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohuslase omakapitali. Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt s.o. hetkel, mil leiab sisuliselt aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulusid, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekkimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodidel, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis ei osale majandusliku kasu tekkimisel, kajastatakse kuluna tekkimise perioodil.

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kokku raha	104 400	9

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	17	17

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	7 843	17	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	7 843	17	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 810 176	0	1 810 176
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 810 176	0	1 810 176
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 810 176	0	1 810 176
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 810 176	0	1 810 176
Ostud ja parendused	0	233 915	233 915
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 810 176	233 915	2 044 091
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 810 176	233 915	2 044 091

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnistud asukohaga Ringi 58a ja Ringi 60 Pärnu linnas. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses, vastavalt RTJ nr 6 kirjeldatud soetusmaksumuse meetodile.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen seotud osapoolelt	1 513 138		1 513 138		8	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 513 138		1 513 138				
Laenukohustised kokku	1 513 138		1 513 138				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Pank AS	379 607	379 607			4	EUR	24.04.2017
Muud laenukohustused	940 544	940 544			3-5	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	1 320 151	1 320 151					
Laenukohustised kokku	1 320 151	1 320 151					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	130 713	130 713	
Maksuvõlad	7 843	7 843	
Muud võlad	22 341		22 341
Intressivõlad	22 341		22 341
Saadud ettemaksed	218 250	218 250	
Muud saadud ettemaksed	218 250	218 250	
Kokku võlad ja ettemaksed	379 147	356 806	22 341
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	9 712	9 712	
Maksuvõlad	0	0	
Muud võlad	416 734	416 734	
Intressivõlad	416 734	416 734	
Kokku võlad ja ettemaksed	426 446	426 446	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 564	2 564
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	37 444	58 010
Kokku intressikulud	37 444	58 010

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu	318	0
Muud finantstulud	263 418	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	263 736	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AT Rally Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	1 535 479	565 332
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	346
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	49 200
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	742 400

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Emaettevõtjad	1 369 831	8	EUR	31.12.2020

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	22 341	11 649
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	307
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	27 524
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 512

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.01.2019

osaühing Ringi Haldus (registrikood: 11249122) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS KANGUR	Juhatuse liige	06.01.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-378 951
Aruandeaasta kasum (kahjum)	192 601
Kokku	-186 350

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	381	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
MALORE OÜ	12859555	Eesti	1282 EUR (Lihtomand)
AT Rally Invest OÜ	12447462	Eesti	1282 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4479100
Faks	+372 4479133
E-posti aadress	margus@kanpol.ee