

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Osaühing Roolid Kinnisvara

**registrikood:** 11382312

**tänava/talu nimi,** Rohuaia tn 21

**maja ja korteri number:**

**linn:** Rakvere linn

**maakond:** Lääne-Viru maakond

**postisihnumber:** 44310

**telefon:** +372 3223509

**faks:** +372 3223390

**e-posti aadress:** valdek@roolid.ee

## Sisukord

|   |    |
|---|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 6  |
| Lisa 2 Raha                                 | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ostjate vastu                 | 7  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 7  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud             | 8  |
| Lisa 6 Materiaalsed põhivarad               | 9  |
| Lisa 7 Laenukohustised                      | 10 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                  | 11 |
| Lisa 9 Võlad tarnijatele                    | 11 |
| Lisa 10 Võlad töövõtjatele                  | 11 |
| Lisa 11 Osakapital                          | 11 |
| Lisa 12 Müügitulu                           | 12 |
| Lisa 13 Muud äritulud                       | 12 |
| Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 12 |
| Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud           | 12 |
| Lisa 16 Tööjõukulud                         | 13 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                    | 13 |
| Aruande allkirjad                           | 14 |

## Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevuseks on renditeenuse pakkumine.

2017 oli OÜ Roolid Kinnisvara müügitulu 207 434 EUR-i

Ettevõtte eesmärkideks 2017 aastal on hoida pakutavate renditeenuste mahtu stabiilsena. Peaesmärgiks on leida rohkem ettevõtteid, kellele OÜ Roolid Kinnisvara poolt pakutavad rendipinnad sobiksid. Oleme ka sel aastal teostanud remonditöid olemasolevatel kinnisvaraobjektidel, mis muudab pakutavate äripindade kvaliteeti tunduvalt paremaks. Kasum 2017 . 180 350.-euri.

OÜ Roolid Kinnisvara keskmine töötajate arv 2017 aastal oli 2 töötajat. Palkade ja lisatasude kogusumma koos sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksuga moodustas 15 039 EUR-i.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|  | 31.12.2017       | 31.12.2016       | Lisa nr |
|--|------------------|------------------|---------|
| Varad  |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha   | 93 837           | 23 380           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksud                         | 29 193           | 28 208           |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>123 030</b>   | <b>51 588</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 681 191        | 1 754 731        | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 35 103           | 1 128            | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 716 294</b> | <b>1 755 859</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 839 324</b> | <b>1 807 447</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 0                | 130 000          |         |
| Võlad ja ettemaksud                          | 28 900           | 28 373           |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>28 900</b>    | <b>158 373</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 50 000           | 69 000           | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>50 000</b>    | <b>69 000</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>78 900</b>    | <b>227 373</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 352 556          | 352 556          | 12      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 35 256           | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 192 262        | 1 121 425        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 180 350          | 105 837          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 760 424</b> | <b>1 580 074</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 839 324</b> | <b>1 807 447</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|   | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|---|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 207 434        | 193 934        | 12      |
| Muud äritulud                               | 132 135        | 58 502         | 13      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -24 018        | -9 100         |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -81 876        | -88 148        |         |
| Tööjõukulud                                 | -15 039        | -10 359        |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -38 286        | -34 525        |         |
| Muud ärikulud                               | 0              | -2 534         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>180 350</b> | <b>107 770</b> |         |
| Intressikulud                               | 0              | -1 933         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>180 350</b> | <b>105 837</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>180 350</b> | <b>105 837</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Roolid Kinnisvara OÜ 2017.aastaaruanne on eurodes ja kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Finantsaruanded on koostatud tekkepõhise arvestuspõhimõtte kohaselt.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena näidatakse sularaha ja pangakontode jääke eurodes.

### Varud

Varude arvestamisel kasutatakse keskmise soetushinna meetodit. Varud on bilansis hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Soetusmaksumuse ja realiseerimismaksumuse vahe kantakse kuludesse.

### Kinnisvarainvesteeringud

Ettevõtte rakendab kinnisvarainvesteeringute arvestamisel RTJ 6 alates 01.01.2003 Kinnisvarainvesteeringute kajastamise aluseks on valitud soetusväärtuse meetod. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele

Hooned ja ehitised 2 – 5 %

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on vara, mille kasutusiga on pikem kui üks aasta ja mille soetusmaksumus ületab 640 eurot. Väheolulise maksumusega objektid, esemed soetusmaksumusega alla 640 eurot kantakse kasutusele võtmise hetkel 100 % kuludesse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised.

Hooned ja ehitised 2 – 5 %

Masinad ja seadmed 10 – 20 %

Muu inventar 20 – 25 %

Põhivaraobjektide väärtuse võimalikku langust hinnatakse vastavalt vajadusele bilansipäeva seisuga. Vara väärtus hinnatakse alla, kui vara bilansiline maksumus on suurem vara kaetavast väärtusest.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

### Tulud

Teenuste müügist tulenev tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehingutega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Inressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lepinguperioodi jooksul, kui selle laekumine on tõenäoline.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|-------------------|---------------|---------------|
| <b>Kokku raha</b> | <b>93 837</b> | <b>23 380</b> |

## Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                   | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ostjatelt laekumata arved</b>  | <b>25 655</b> | <b>24 636</b> |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | 3 538         | 3 572         |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>29 193</b> | <b>28 208</b> |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|   | 31.12.2017    |              | 31.12.2016    |            |
|---|---------------|--------------|---------------|------------|
|   | Ettemaks      | Maksuvõlg    | Ettemaks      | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     |               | 662          | 611           |            |
| Üksikisiku tulumaks                           |               | 310          |               | 126        |
| Sotsiaalmaks                                  |               | 1 049        |               | 331        |
| Kohustuslik kogumispension                    |               | 50           |               | 0          |
| Töötuskindlustusmaksed                        |               | 73           |               | 24         |
| Intress                                       |               |              | 1 933         |            |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 15 746        |              | 14 341        |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>15 746</b> | <b>2 144</b> | <b>16 885</b> | <b>481</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod          |           |           |
|---------------------------------|-----------|-----------|
|                                 | Ehitised  | Kokku     |
| <b>31.12.2015</b>               |           |           |
| Soetusmaksumus                  | 206 388   | 206 388   |
| Akumuleeritud kulum             | -315      | -315      |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 206 073   | 206 073   |
| Ostud ja parendused             | 234 693   | 234 693   |
| Müügid                          | -60 833   | -60 833   |
| Amortisatsioonikulu             | -317 585  | -317 585  |
| Lisandumised äriühenduste kaudu | 1 342 383 | 1 342 383 |
| Muud muutused                   | 350 000   | 350 000   |
| <b>31.12.2016</b>               |           |           |
| Soetusmaksumus                  | 2 072 630 | 2 072 630 |
| Akumuleeritud kulum             | -317 899  | -317 899  |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 1 754 731 | 1 754 731 |
| Ostud ja parendused             | 4 370     | 4 370     |
| Müügid                          | -41 543   | -41 543   |
| Amortisatsioonikulu             | -36 367   | -36 367   |
| <b>31.12.2017</b>               |           |           |
| Soetusmaksumus                  | 2 035 457 | 2 035 457 |
| Akumuleeritud kulum             | -354 266  | -354 266  |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 1 681 191 | 1 681 191 |

|  | 2017   | 2016 |
|--|--------|------|
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas | 41 543 |      |



## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |            |                         |                    |                             | Kokku      |
|---------------------|------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|------------|
|                     | Ehitised   | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |            |
| <b>31.12.2015</b>   |            |                         |                    |                             |            |
| Soetusmaksumus      | 1 342 384  | 83 583                  | 83 583             | 10 085                      | 1 436 052  |
| Akumuleeritud kulum | -295 732   | -71 094                 | -71 094            | -10 085                     | -376 911   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 046 652  | 12 489                  | 12 489             | 0                           | 1 059 141  |
| Ostud ja parendused |            | 1 242                   | 1 242              |                             | 1 242      |
| Amortisatsioonikulu | 295 732    | -12 603                 | -12 603            |                             | 283 129    |
| Ümberliigitamised   | -1 342 384 |                         |                    |                             | -1 342 384 |
| <b>31.12.2016</b>   |            |                         |                    |                             |            |
| Soetusmaksumus      | 0          | 84 825                  | 84 825             | 10 085                      | 94 910     |
| Akumuleeritud kulum | 0          | -83 697                 | -83 697            | -10 085                     | -93 782    |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0          | 1 128                   | 1 128              | 0                           | 1 128      |
| Ostud ja parendused |            | 35 894                  | 35 894             |                             | 35 894     |
| Amortisatsioonikulu |            | -1 919                  | -1 919             |                             | -1 919     |
| <b>31.12.2017</b>   |            |                         |                    |                             |            |
| Soetusmaksumus      | 0          | 108 839                 | 108 839            | 10 085                      | 118 924    |
| Akumuleeritud kulum | 0          | -73 736                 | -73 736            | -10 085                     | -83 821    |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0          | 35 103                  | 35 103             | 0                           | 35 103     |

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

|                    | 2017          | 2016 |
|--------------------|---------------|------|
| Masinad ja seadmed | 11 880        |      |
| <b>Kokku</b>       | <b>11 880</b> |      |

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Landvald AS                      | 0          | 0                                 |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 0          | 0                                 |                     |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Valdek Landmann                  | 50 000     |                                   | 50 000              |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 50 000     |                                   | 50 000              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 50 000     |                                   | 50 000              |             |
|                                  |            |                                   |                     |             |
|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Landvald AS                      | 130 000    | 130 000                           |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 130 000    | 130 000                           |                     |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Valdek Landmann                  | 69 000     |                                   | 69 000              |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 69 000     |                                   | 69 000              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 199 000    | 130 000                           | 69 000              |             |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 9 557         | 9 557          |
| Võlad töövõtjatele               | 1 453         | 1 453          |
| Maksuvõlad                       | 2 144         | 2 144          |
| Saadud ettemaksed                | 15 746        | 15 746         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>28 900</b> | <b>28 900</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2016    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 11 799        | 11 799         |
| Võlad töövõtjatele               | 430           | 430            |
| Maksuvõlad                       | 481           | 481            |
| Muud võlad                       | 1 322         | 1 322          |
| Saadud ettemaksed                | 14 341        | 14 341         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>28 373</b> | <b>28 373</b>  |

## Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2017   | 31.12.2016    | Lisa nr |
|--------------------------------|--------------|---------------|---------|
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>9 557</b> | <b>11 799</b> | 9       |

## Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Töötasude kohustis              | 0          | 429        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>0</b>   | <b>429</b> |

## Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Lisa nr |
|----------------|------------|------------|---------|
| Osakapital     | 352 556    | 352 556    | 11      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |         |

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|  | 2017           | 2016           |
|--|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes            |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                           |                |                |
| Eesti  | 207 434        | 193 934        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>             | <b>207 434</b> | <b>193 934</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                 | <b>207 434</b> | <b>193 934</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                          |                |                |
| Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitlus | 0              | 0              |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                 | <b>207 434</b> | <b>193 934</b> |

## Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

|                            | 2017           | 2016          |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Muud                       | 132 135        | 58 502        |
| <b>Kokku muud äritulud</b> | <b>132 135</b> | <b>58 502</b> |

## Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|  | 2017          | 2016         | Lisa nr |
|--|---------------|--------------|---------|
| Tooraine ja materjal                             | 24 018        | 9 100        |         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>24 018</b> | <b>9 100</b> | 14      |

## Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|  | 2017          | 2016          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Energia</b>                         | <b>18 494</b> | <b>2 493</b>  |
| Kütus                                  | 18 494        | 2 493         |
| Mitmesugused bürookulud                | 1 250         | 1 200         |
| Telefon                                | 1 538         | 1 344         |
| Muud                                   | 60 594        | 83 111        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>81 876</b> | <b>88 148</b> |

## Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

|  | 2017          | 2016          | Lisa nr   |
|--|---------------|---------------|-----------|
| Palgakulu                                      | 11 240        | 7 892         |           |
| Sotsiaalmaksud                                 | 3 709         | 2 604         |           |
| Pensionikulu                                   | 90            | 59            |           |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>15 039</b> | <b>10 555</b> | <b>18</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2             | 2             |           |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                 | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-----------------|------------|------------|
|                 | Kohustised | Kohustised |
| Laenukohustused | 50 000     | 199 000    |

| 2017   | Antud laenude tagasimaksud |
|--|----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |                            |
| Valdek Landmann  | 19 000                     |

| 2016   | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksud | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |                             |              |             |             |
| Valdek Landmann  | 46 000        | 61 000                      |              |             |             |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     |               |                             |              |             |             |
| Landvald AS  | 95 980        | 53 980                      | 2            | EUR         | 31.12.2018  |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused | 2017 | 2016 |
|---|------|------|
| Valdek Landmann   | 0    | 0    |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.03.2018

**Osaühing Roolid Kinnisvara (registrikood: 11382312) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VALDEK LANDMANN    | Juhatuse liige     | 28.03.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|  | 31.12.2017       |
|--|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 192 262        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 180 350          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 372 612</b> |
| Jaotamine                                    |                  |
| Dividendideks                                | 1 372 612        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 372 612</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala   | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 207434          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi  | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja valuuta |
|-----------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Valdek Landmann | 35211175213                         |                   | 352556 EUR<br>(Lihtomand) |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu             |
|-----------------|------------------|
| Telefon         | +372 3223509     |
| Faks            | +372 3223390     |
| E-posti aadress | valdek@roolid.ee |