

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing Roolid Kinnisvara

registrikood: 11382312

tänava/talu nimi, Rohuaia 21

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihtnumber: 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.

2016 oli OÜ Roolid Kinnisvara müügitulu 193 934 EUR-i

Ettevõtte eesmärkideks 2016 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. Ettevõtte on ka investeerinud kinnisvarasse 584193, euri, eesmärgiga soetatud rendipinnal teenuse pakkumist. Kasum 2016 . 105 837.-euri.

OÜ Roolid Kinnisvara keskmine töötajate arv 2016 aastal oli 2 töötajat. Palkade ja lisatasude kogusumma koos sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksuga moodustas 10 359 EUR-i.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	23 380	13 053	2
Nõuded ja ettemaksed	28 208	38 519	3
Kokku käibevarad	51 588	51 572	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 754 731	206 073	5
Materiaalsed põhivarad	1 128	1 059 141	6
Kokku põhivarad	1 755 859	1 265 214	
Kokku varad	1 807 447	1 316 786	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	130 000	88 000	7
Võlad ja ettemaksed	28 373	20 549	8
Kokku lühiajalised kohustised	158 373	108 549	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	69 000	84 000	
Kokku pikaajalised kohustised	69 000	84 000	
Kokku kohustised	227 373	192 549	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	352 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 121 425	1 104 210	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 837	17 215	
Kokku omakapital	1 580 074	1 124 237	
Kokku kohustised ja omakapital	1 807 447	1 316 786	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	193 934	192 243	12
Muud äritulud	58 502	500	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 100	-44 667	
Mitmesugused tegevuskulud	-88 148	-86 065	
Tööjõukulud	-10 359	-6 891	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-34 525	-35 391	
Muud ärikulud	-2 534	-2 516	
Ärikasum (kahjum)	107 770	17 213	
Intressikulud	-1 933	0	
Muud finantstulud ja -kulud	0	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	105 837	17 215	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 837	17 215	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Roolid Kinnisvara OÜ 2016.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 kasutusega 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Kokku raha	23 380	13 053

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Ostjatelt laekumata arved	24 636	38 519
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	3 572	0
Kokku nõuded ostjate vastu	28 208	38 519

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	611		908	
Üksikisiku tulumaks		126		132
Sotsiaalmaks		331		330
Kohustuslik kogumispension		0		0
Töötuskindlustusmaksed		24		24
Intress	1 933			
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 341			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16 885	481	908	486

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	206 388	206 388
Akumuleeritud kulum	-287	-287
Jääkmaksumus	206 101	206 101
Amortisatsioonikulu	-28	-28
31.12.2015		
Soetusmaksumus	206 388	206 388
Akumuleeritud kulum	-315	-315
Jääkmaksumus	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
31.12.2016		
Soetusmaksumus	2 072 630	2 072 630
Akumuleeritud kulum	-317 899	-317 899
Jääkmaksumus	1 754 731	1 754 731

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014					
Soetusmaksumus	1 253 490	93 583	93 583	10 085	1 357 158
Akumuleeritud kulum	-271 726	-61 736	-61 736	-10 085	-343 547
Jääkmaksumus	981 764	31 847	31 847	0	1 013 611
Ostud ja parendused	88 894	2 000	2 000		90 894
Amortisatsioonikulu	-24 006	-11 358	-11 358	0	-35 364
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-10 000	-10 000		-10 000
31.12.2015					
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
Jääkmaksumus	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
Ümberklassifitseerimised	-1 342 384				-1 342 384
31.12.2016					
Soetusmaksumus	0	84 825	84 825	10 085	94 910
Akumuleeritud kulum	0	-83 697	-83 697	-10 085	-93 782
Jääkmaksumus	0	1 128	1 128	0	1 128

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Landvald AS	130 000	130 000			7
Lühiajalised laenud kokku	130 000	130 000			
Pikaajalised laenud					
Valdek Landmann	69 000		69 000		
Pikaajalised laenud kokku	69 000		69 000		
Laenukohustised kokku	199 000	130 000	69 000		

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Landvald AS	40 000	40 000			
Lühiajalised laenud kokku	40 000	40 000			
Pikaajalised laenud					
Valdek Landmann	48 000	48 000			
Pikaajalised laenud kokku	48 000	48 000			
Pikaajalised võlakirjad					
Valdek Landmann	84 000		84 000		
Pikaajalised võlakirjad kokku	84 000		84 000		
Laenukohustised kokku	172 000	88 000	84 000		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 799	11 799	9
Võlad töövõtjatele	430	430	10
Maksuvõlad	481	481	4
Muud võlad	1 322	1 322	
Saadud ettemaksed	14 341	14 341	
Kokku võlad ja ettemaksed	28 373	28 373	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 346	8 346	
Võlad töövõtjatele	625	625	
Maksuvõlad	486	486	
Muud võlad	-908	-908	
Saadud ettemaksed	12 000	12 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 549	20 549	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Kokku võlad tarnijatele	11 799	8 346	9

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Töötasude kohustis	429	428	10
Puhkusetasude kohustis	0	197	
Kokku võlad töövõtjatele	429	625	10

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Osakapital	352 556	2 556	11
Osade arv (tk)	1	1	
Osakapitali suurendati mitterahalise sissemaksuga 350 000 EUR			

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	193 934	192 243
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	193 934	192 243
Kokku müügitulu	193 934	192 243
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitlus	0	0
Kokku müügitulu	193 934	192 243

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Muud	58 502	500
Kokku muud äritulud	58 502	500

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tooraine ja materjal	9 100	44 667	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	9 100	44 667	14

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Energia	2 493	2 565	
Kütus	2 493	2 565	
Mitmesugused bürookulud	1 200	1 414	
Telefon	1 344	1 996	
Muud	83 111	80 090	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	88 148	86 065	15

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Palgakulu	7 892	4 802	
Sotsiaalmaksud	2 604	2 040	
Pensionikulu	59	49	
Kokku tööjõukulud	10 555	6 891	16
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2	

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016
	Kohustised
Laenukohustused	199 000

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	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		
	2016	2015
Valdek Landmann	0	0

Intress kohustus 2% aastas summas 1933EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2017

Osaühing Roolid Kinnisvara (registrikood: 11382312) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VALDEK LANDMANN	Juhatuse liige	29.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 121 425
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 837
Kokku	1 227 262
Jaotamine	
Dividendideks	1 227 262
Kokku	1 227 262

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	193934	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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