

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: osäühing Ringi Haldus

registrikood: 11249122

tänava/talu nimi, Suur-Jõe 58

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80042

telefon: +372 4479100

faks: +372 4479133

e-posti aadress: margus@kanpol.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Intressikulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

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.

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)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9	8	2
Nõuded ja ettemaksed	17	282	3
Kokku käibevarad	26	290	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 810 176	1 810 176	5
Kokku põhivarad	1 810 176	1 810 176	
Kokku varad	1 810 202	1 810 466	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 320 151	1 459 222	6
Võlad ja ettemaksed	426 446	384 029	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 746 597	1 843 251	
Kokku kohustised	1 746 597	1 843 251	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 564	2 560	8
Ülekurss	439 992	279 996	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-315 341	-239 360	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-63 610	-75 981	
Kokku omakapital	63 605	-32 785	
Kokku kohustised ja omakapital	1 810 202	1 810 466	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	282	954	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 383	-6 092	
Muud ärikulud	-499	-918	
Ärikasum (kahjum)	-5 600	-6 056	
Intressikulud	-58 010	-69 925	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-63 610	-75 981	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-63 610	-75 981	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Ringi Haldus 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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 netto 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 finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Kokku raha	9	8

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	17	17
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	282	282
Ostjatelt laekumata arved	282	282
Kokku nõuded ja ettemaksed	282	282

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	17	0	0	13
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17	0	0	13

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	1 810 176	1 810 176
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 810 176	1 810 176
31.12.2015		
Soetusmaksumus	1 810 176	1 810 176
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 810 176	1 810 176
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 810 176	1 810 176
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 810 176	1 810 176

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)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud 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					
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Pank AS	436 304	436 304			4	EUR	24.09.2016
Muud laenukohustused	1 022 918	1 022 918			3-5	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	1 459 222	1 459 222					
Laenukohustised kokku	1 459 222	1 459 222					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Maa	1 810 176	1 810 176
Kokku	1 810 176	1 810 176

Danske Pangast saadud laenu tagatiseks on panditud järgmised varad:

Hüpoteek sumas 3834699 eurot kinnistule Ringi tn. 60, Pärnu linnas.

Käenduslepingud:

OÜ Asratem rg kood 10334050

AS Vallikraavi Kinnisvara rg kood 10051688

Muud laenukohustused on saadud seotud osapooltelt tähtajaga 31.12.2017.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu 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
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 273	11 273
Maksuvõlad	13	13
Muud võlad	372 743	372 743
Intressivõlad	372 743	372 743
Kokku võlad ja ettemaksed	384 029	384 029

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 564	2 560
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	58 010	69 925
Kokku intressikulud	58 010	69 925

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Asratem OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	565 332	552 793
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	346	387
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 200	87 610
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	742 400	754 910

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	11 649	16 251
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	307	25
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 524	33 111
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 512	488

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2017

osaühing Ringi Haldus (registrikood: 11249122) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS KANGUR	Juhatuse liige	21.06.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-315 341
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-63 610
Kokku	-378 951

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	282	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AT Rally Invest OÜ	12447462	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1282 EUR (Lihtomand)
MALORE OÜ	12859555	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	1282 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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