

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Ringtee Ärimaja OÜ

registrikood: 12316205

tänav: Ringtee tn 82

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51013

telefon: +372 5016600

e-posti aadress: andres@mpvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Ringtee Ärimaja on loodud 2012. aastal eesmärgiga, arendada kinnisvara Tartus.

2019. majandusaastal valmis Ringtee 82 autokeskus, mis on välja üüritud Autospirit Tartu OÜ-le, kes tegeleb uute ja kasutatud sõidukite müügi ja hooldusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 928	5 623	
Nõuded ja ettemaksed	0	161 645	2
Kokku käibevarad	5 928	167 268	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 024 699	2 135 493	3
Kokku põhivarad	3 024 699	2 135 493	
Kokku varad	3 030 627	2 302 761	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	239 095	165 000	4
Võlad ja ettemaksed	6 792	374 458	5
Kokku lühiajalised kohustised	245 887	539 458	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 913 674	1 023 940	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 913 674	1 023 940	
Kokku kohustised	2 159 561	1 563 398	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	736 363	737 122	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	131 703	-759	
Kokku omakapital	871 066	739 363	
Kokku kohustised ja omakapital	3 030 627	2 302 761	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	245 871	5 200	7
Mitmesugused tegevuskulud	-19 982	-3 459	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-39 984	0	3
Ärikasum (kahjum)	185 905	1 741	
Intressikulud	-54 204	-2 500	
Muud finantstulud ja -kulud	2	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	131 703	-759	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	131 703	-759	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ringtee Ärimaja OÜ 2019. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mida reguleerivad Raamatupidamise seadus ja lisaks Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Ringtee Ärimaja OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte on valinud väikeettevõtja kategooria ja koostab seega lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilanss ja kasumiaruanne) ning lisadest.

Raha

Rahana käsitletakse aruandes arvelduskonto saldosid.

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).

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtuvalt eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised 30 aastat

Maad ei amortiseerita

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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.

Lühiajaliseks loetakse kohustust, mille maksetähtaeg saabub 12 kuu jooksul alates bilansipäevast.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtte kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiväliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajasta potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate neto dividendide ja tasumisele kuuluva tulumaksu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2019.

Tingimusliku tulumaksukohustuse arvutamisel on aluseks võetud maksimaalne maksumäär 20/80. Alates 2019 aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära (14/86) nendele dividendimaksetele, mis

ulatuvad kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	
Muud nõuded	0	0	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	61 395	61 395	
Muud nõuded	100 250	100 250	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	161 645	161 645	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2017				
Soetusmaksumus	638 790	0	0	638 790
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	638 790	0	0	638 790
Ostud ja parendused	0	0	1 496 703	1 496 703
31.12.2018				
Soetusmaksumus	638 790	0	1 496 703	2 135 493
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	638 790	0	1 496 703	2 135 493
Ostud ja parendused	0	902 190	27 000	929 190
Amortisatsioonikulu	0	-39 984	0	-39 984
Ümberliigitamised	0	1 496 703	-1 496 703	0
31.12.2019				
Soetusmaksumus	638 790	2 398 893	27 000	3 064 683
Akumuleeritud kulum	0	-39 984	0	-39 984
Jääkmaksumus	638 790	2 358 909	27 000	3 024 699

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	245 871	0

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Juriidilised isikud	65 000	65 000			0	EUR	30.12.2020	9
Lühiajalised laenud kokku	65 000	65 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 087 769	174 095	1 913 674		6 kuu EURIBOR +2,5%	EUR	19.07.2023	
Pikaajalised laenud kokku	2 087 769	174 095	1 913 674					
Laenukohustised kokku	2 152 769	239 095	1 913 674					

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Juriidilised isikud	165 000	165 000			0	EUR	30.12.2019	9
Lühiajalised laenud kokku	165 000	165 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 023 940	0	1 023 940		6 kuu EURIBOR +2,9%	EUR	19.07.2023	
Pikaajalised laenud kokku	1 023 940	0	1 023 940					
Laenukohustised kokku	1 188 940	165 000	1 023 940					

Pangalaenu tagatiseks oleva kinnistu, aadressiga Tammelehe 6a, bilansiline maksumus on 2 997 699 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	36	36
Maksuvõlad	6 756	6 756
Kokku võlad ja ettemaksed	6 792	6 792

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	374 458	374 458
Kokku võlad ja ettemaksed	374 458	374 458

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	694 453	589 090
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	173 613	147 273
Kokku tingimuslikud kohustised	868 066	736 363

Lisa 7 Müügitulu (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	245 871	5 200
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	245 871	5 200
Kokku müügitulu	245 871	5 200
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja kättlus	245 871	5 200
Kokku müügitulu	245 871	5 200

Lisa 8 Tööjõukulud (eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	65 000	100 250	165 000

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Automer OÜ	80	330

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	245 871	5 200

Omanike laenud on tasaarveldatud nõuetega summas 100000 eurot

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ja probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut ja eriolukorda bilansipäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena.

COVID-19 kriis avaldab tugevat mõju kinnisvara sektorile ja seeläbi ka ettevõtte tegevusele, kuid käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamise ajal ei ole seda mõju võimalik kvantitatiivselt hinnata. Ettevõtte majandustegevus otseselt häiritud ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.10.2020

Ringtee Ärimaja OÜ (registrikood: 12316205) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES PETTAI	Juhatuse liige	28.10.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ringtee Ärimaja OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Ringtee Ärimaja OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud). See standard nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400 ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Ringtee Ärimaja OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Raamatupidamise aastaaruandes võrdlusandmetena esitatud finantsaruanded 31. detsembril 2018 lõppenud aasta kohta ei ole üle vaadatud.

Enre Oru

Vandeaudiitori number 344

Baker Tilly Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 84

Tornimäe 5, Tallinn 10145

28.oktoober 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Ringtee Ärimaja OÜ (registrikood: 12316205) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENRE ORU	Vandeaudiitor	28.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	736 363
Aruandeaasta kasum (kahjum)	131 703
Kokku	868 066

otsustati kasumit mitte jagada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	245871	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Topkapitali OÜ	11330232	Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
Osaühing Texover	10981766	Kelvingi küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
Menlo Invest OÜ	11253342	Eesti	1000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5016600
E-posti aadress	andres@mpvara.ee