

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.06.2018

aruandeaasta lõpp: 31.05.2019

ärinimi: Room Capital OÜ

registrikood: 14289487

tänava/talu nimi, Tartu mnt 84a-1302

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10112

telefon: +375 5153576

e-posti aadress: aarne.saarevali@ba.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	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Intressikulud	11
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Room Capital on asutatud 2017 aastal ning ettevõtte põhitegevuseks on investeerimine kinnisvarasse üüritulu saamise eesmärgil. Aruandeaasta müügitulu oli 111 771 eurot ja kasum 14 065 eurot.

Aarne Saareväli
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.05.2019	31.05.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 280	2 974	
Nõuded ja ettemaksed	4 225	10 076	2
Kokku käibevarad	20 505	13 050	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	996 066	864 966	3
Kokku põhivarad	996 066	864 966	
Kokku varad	1 016 571	878 016	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 317	15 701	4
Võlad ja ettemaksed	67 652	37 459	5,6
Kokku lühiajalised kohustised	83 969	53 160	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	917 384	823 703	4
Kokku pikaajalised kohustised	917 384	823 703	
Kokku kohustised	1 001 353	876 863	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 347	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 065	-1 347	
Kokku omakapital	15 218	1 153	
Kokku kohustised ja omakapital	1 016 571	878 016	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.06.2018 - 31.05.2019	05.07.2017 - 31.05.2018	Lisa nr
Müügitulu	111 770	53 933	8
Muud äritulud	1 912	1 090	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 785	-11 945	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 636	-7 295	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 839	-11 803	3
Muud ärikulud	-1 384	-121	
Ärikasum (kahjum)	57 038	23 859	
Intressikulud	-42 973	-25 206	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 065	-1 347	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 065	-1 347	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Room Capital on koostatud käesoleva väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande lähtudes Eesti finantsarvestuse standardist, mis tuleneb Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana on käsitletud raha ettevõtte pangakontodel ja kassas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemakseid (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Aruandes on kinnisvarainvesteeringud kajastatud soetusmaksumuses, millest on arvestatud maha kulum.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse arvele soetusmaksumuses ja edaspidine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi alusel. Korrigeeritud soetusmaksumus võrdub bilansis tasumisele kuuluva summaga.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähemal valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt, sõltumata selle eest tasumisest ja sõltumata kuludokumendi väljastamise ajast.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on ettevõtte osanikud ja juhatus ning nende valitseva mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.05.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 081	2 081
Ostjatelt laekumata arved	3 483	3 483
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 402	-1 402
Muud nõuded	1 884	1 884
Viitlaekumised	1 884	1 884
Ettemaksed	260	260
Tulevaste perioodide kulud	68	68
Muud makstud ettemaksed	192	192
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 225	4 225
	31.05.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	752	752
Ostjatelt laekumata arved	752	752
Muud nõuded	1 378	1 378
Viitlaekumised	1 378	1 378
Ettemaksed	7 946	7 946
Tulevaste perioodide kulud	7 946	7 946
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 076	10 076

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
05.07.2017		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	876 769	876 769
Müügid	-11 803	-11 803
31.05.2018		
Soetusmaksumus	876 769	876 769
Akumuleeritud kulum	-11 803	-11 803
Jääkmaksumus	864 966	864 966
Ostud ja parendused	150 939	150 939
Amortisatsioonikulu	-19 839	-19 839
31.05.2019		
Soetusmaksumus	1 027 708	1 027 708
Akumuleeritud kulum	-31 642	-31 642
Jääkmaksumus	996 066	996 066

	01.06.2018 - 31.05.2019	05.07.2017 - 31.05.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	88 238	41 562
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	26 620	16 685

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.05.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
pangalaen	199 279	16 317	182 962		3,5%+6 kuu Euribor	EUR	15.10.2027
laenud jur.isikutelt	734 422	0	734 422		8%	EUR	30.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	933 701	16 317	917 384				
Laenukohustised kokku	933 701	16 317	917 384				

	31.05.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
pangalaen	214 980	15 701	199 279		3,5%+6 kuu Euribor	EUR	15.10.2027
laenud jur.isikutelt	624 424	0	624 424		8%	EUR	30.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	839 404	15 701	823 703				
Laenukohustised kokku	839 404	15 701	823 703				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.05.2019	31.05.2018
Ehitised		453 548
Kokku		453 548

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.05.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	540	540	
Võlad töövõtjatele	1 454	1 454	
Maksuvõlad	542	542	6
Muud võlad	51 002	51 002	
Intressivõlad	49 686	49 686	
Muud viitvõlad	1 316	1 316	
Saadud ettemaksed	5 414	5 414	
Muud saadud ettemaksed	5 414	5 414	
Saadud deposiidid	7 649	7 649	
Muud võlad	1 051	1 051	
Kokku võlad ja ettemaksed	67 652	67 652	

	31.05.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	857	857	
Võlad töövõtjatele	2 751	2 751	
Maksuvõlad	1 893	1 893	6
Muud võlad	20 862	20 862	
Intressivõlad	19 837	19 837	
Muud viitvõlad	1 025	1 025	
Saadud ettemaksed	3 262	3 262	
Muud saadud ettemaksed	3 262	3 262	
Saadud deposiidid	5 347	5 347	
Muud võlad	2 487	2 487	
Kokku võlad ja ettemaksed	37 459	37 459	

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.05.2019	31.05.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	184	644
Sotsiaalmaks	316	1 102
Kohustuslik kogumispension	19	67
Töötuskindlustusmaksed	23	80
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	542	1 893

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.05.2019	31.05.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Mõlemad osad on nimiväärtusega 1250 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	01.06.2018 - 31.05.2019	05.07.2017 - 31.05.2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	111 770	53 933
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	111 770	53 933
Kokku müügitulu	111 770	53 933
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üür	87 988	41 562
Teenuste vahendus	23 782	12 371
Kokku müügitulu	111 770	53 933

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.06.2018 - 31.05.2019	05.07.2017 - 31.05.2018
Palgakulu	10 757	10 127
Sotsiaalmaksud	3 722	3 342
Kokku tööjõukulud	14 479	13 469
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	01.06.2018 - 31.05.2019	05.07.2017 - 31.05.2018
Intressikulu laenudelt	42 973	25 206
Kokku intressikulud	42 973	25 206

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.05.2019	31.05.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 174	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 544	0
Kokku tingimuslikud kohustised	12 718	0

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.05.2019		31.05.2018
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	177	280	411
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	175 747	93 919
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	608 051	550 007

Laenud

01.06.2018 - 31.05.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
OÜ Saams Investments	37 000	0	0	8%	EUR	30.06.2022
OÜ Snegovik	37 000	0	0	8%	EUR	30.06.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
OÜ Timuski	0	6 000	0	8%	EUR	30.06.2022
OÜ Business Advisor	41 998	0	5 745	8%	EUR	30.06.2022

05.07.2017 - 31.05.2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
OÜ Saams Investments	39 000	8%	EUR	30.06.2022
OÜ Snegovik	53 750	8%	EUR	30.06.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
OÜ Timuski	96 750	8%	EUR	30.06.2022
OÜ Business Advisor	434 924	8%	EUR	30.06.2022

Arvestusperioodil juhtkonnale tasusid ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.12.2020

Room Capital OÜ (registrikood: 14289487) 01.06.2018 - 31.05.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARNE SAAREVÄLI	Juhatuse liige	08.12.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.05.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 347
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 065
Kokku	12 718
Katmine	
Kokku	12 718

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	111770	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Snegovik OÜ	11127620	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
OÜ Saams Investments	11153847	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+375 5153576
E-posti aadress	aarne.saarevali@ba.ee