

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.06.2019

aruandeaasta lõpp: 31.05.2020

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 125 561 eurot ja kasum 12 995 eurot.

Aarne Saareväli
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.05.2020	31.05.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 871	16 280	
Nõuded ja ettemaksed	6 523	4 225	2,12
Kokku käibevarad	17 394	20 505	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 202 240	996 066	3
Kokku põhivarad	1 202 240	996 066	
Kokku varad	1 219 634	1 016 571	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 819	16 317	4
Võlad ja ettemaksed	102 467	67 652	5,6,12
Kokku lühiajalised kohustised	119 286	83 969	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 072 135	917 384	4,12
Kokku pikaajalised kohustised	1 072 135	917 384	
Kokku kohustised	1 191 421	1 001 353	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 718	-1 347	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 995	14 065	
Kokku omakapital	28 213	15 218	
Kokku kohustised ja omakapital	1 219 634	1 016 571	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.06.2019 - 31.05.2020	01.06.2018 - 31.05.2019	Lisa nr
Müügitulu	125 561	111 770	8
Muud äritulud	2 254	1 912	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-24 570	-22 785	
Mitmesugused tegevuskulud	-16 754	-12 636	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 620	-19 839	3
Muud ärikulud	-455	-1 384	
Ärikasum (kahjum)	62 416	57 038	
Intressitulud	1	0	
Intressikulud	-49 422	-42 973	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 995	14 065	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 995	14 065	

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 tulumaksukuluna. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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)

	31.05.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 962	3 962	
Ostjatelt laekumata arved	3 962	3 962	
Muud nõuded	1 735	1 735	
Viitlaekumised	1 735	1 735	
Ettemaksed	772	772	
Tulevaste perioodide kulud	543	543	
Muud makstud ettemaksed	229	229	12
Muud	54	54	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 523	6 523	
	31.05.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	245	245	
Tulevaste perioodide kulud	68	68	
Muud makstud ettemaksed	177	177	12
Muud	15	15	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 225	4 225	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Ostud ja parendused	282 467	282 467
Müügid	-52 673	-52 673
Amortisatsioonikulu	-23 620	-23 620
31.05.2020		
Soetusmaksumus	1 254 561	1 254 561
Akumuleeritud kulum	-52 321	-52 321
Jääkmaksumus	1 202 240	1 202 240

	01.06.2019 - 31.05.2020	01.06.2018 - 31.05.2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	100 048	88 238
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	30 889	26 620
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	54 629	0

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.05.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
pangalaen	183 032	16 819	166 213		3,5%+6 kuu Euribor	EUR	15.10.2027	
Laenud jur.isikutelt	905 922	0	905 922		8%	EUR	30.06.2022	12
Pikaajalised laenud kokku	1 088 954	16 819	1 072 135					
Laenukohustised kokku	1 088 954	16 819	1 072 135					
	31.05.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	12
Pikaajalised laenud kokku	933 701	16 317	917 384					
Laenukohustised kokku	933 701	16 317	917 384					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.05.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	455	455	
Võlad töövõtjatele	4 535	4 535	
Maksuvõlad	4 131	4 131	6
Muud võlad	80 114	80 114	
Intressivõlad	78 599	78 599	12
Muud viitvõlad	1 515	1 515	
Saadud ettemaksed	4 604	4 604	
Muud saadud ettemaksed	4 604	4 604	
Saadud deposiidid	8 017	8 017	
Muud võlad	611	611	
Kokku võlad ja ettemaksed	102 467	102 467	

	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	12
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	

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.05.2020	31.05.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	1 093	184
Erisoodustuse tulumaks	85	0
Sotsiaalmaks	2 587	316
Kohustuslik kogumispension	113	19
Töötuskindlustusmaksed	136	23
Maamaks	117	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 131	542

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.05.2020	31.05.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Mõlema osa nimiväärtus on 1250 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	01.06.2019 - 31.05.2020	01.06.2018 - 31.05.2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	125 561	111 770
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	125 561	111 770
Kokku müügitulu	125 561	111 770
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üür	100 048	87 988
Teenuste vahendus	25 513	23 782
Kokku müügitulu	125 561	111 770

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.06.2019 - 31.05.2020	01.06.2018 - 31.05.2019
Palgakulu	24 092	10 757
Sotsiaalmaksud	8 194	3 722
Kokku tööjõukulud	32 286	14 479
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	01.06.2019 - 31.05.2020	01.06.2018 - 31.05.2019	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	49 422	42 973	12
Kokku intressikulud	49 422	42 973	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.05.2020	31.05.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	20 570	10 174
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	5 143	2 544
Kokku tingimuslikud kohustised	25 713	12 718

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.05.2020		31.05.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	177	280	177	280
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	241 031	0	175 747
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	743 213	0	608 051

Laenud

01.06.2019 - 31.05.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
OÜ Saams Investments	27 750	0	0	8%	EUR	30.06.2022
OÜ Snegovik	27 750	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 Business Advisor	143 500	27 500	13 680	8%	EUR	30.06.2022

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

Aruandeaastal juhtkonnale tasu ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.12.2020

Room Capital OÜ (registrikood: 14289487) 01.06.2019 - 31.05.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARNE SAAREVÄLI	Juhatuse liige	09.12.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.05.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 995
Kokku	25 713
Katmine	
Kokku	25 713

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	125561	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