

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Roo Arendus OÜ

registrikood: 14744023

tänavatalu nimi, Laeva tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

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	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Lisa 9 Negatiivne omakapital	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Roo Arendus OÜ on asutatud 14.06.2019. Ettevõtte põhitegevus aastal 2020 oli Roo kaubanduskeskuse projekteerimine.

Koostati kaubanduskeskuse eelprojekt ja põhiprojekt, et taotleda kaubanduskeskusele ehitusluba. Toimusid ka väiksemad ettevalmistustööd kinnistul, et ettevalmistada ehitustegevust järgmiseks aastaks.

OÜ Roo Arendus kahjum 2020 aastal oli 154 489 eurot. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2020 on -237 373 eurot, mis ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Omakapital taastatakse tulevaste perioodide kasumite arvel. Juhtkonna hinnangul on ettevõtte jätkuvalt tegutsev ning aastaaruanne on koostatud jätkuvuse printsiibist lähtuvalt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 322	1 096	
Nõuded ja ettemaksed	10 862	150	2
Kokku käibevarad	15 184	1 246	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 454 805	1 400 000	3
Kokku põhivarad	1 454 805	1 400 000	
Kokku varad	1 469 989	1 401 246	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	253 105	30	5
Kokku lühiajalised kohustised	253 105	30	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 454 257	1 415 358	4
Võlad ja ettemaksed	0	68 741	
Kokku pikaajalised kohustised	1 454 257	1 484 099	
Kokku kohustised	1 707 362	1 484 129	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 375	3 375	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-86 258	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-154 490	-86 258	
Kokku omakapital	-237 373	-82 883	
Kokku kohustised ja omakapital	1 469 989	1 401 246	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	14.06.2019 - 31.12.2019
Müügitulu	4 718	0
Mitmesugused tegevuskulud	-14 324	-8 974
Ärikasum (kahjum)	-9 606	-8 974
Intressikulud	-144 884	-77 284
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-154 490	-86 258
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-154 490	-86 258

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Roo Arendus on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud järgides Eesti finantsaruandluse standardit, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Käesolev aruanne on koostatud eurodes, kui aruandetabelis ei ole viidet mõnele muule vääringule.

Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

Käesoleva aruanne on väikeettevõtja lühendatud aruanne.

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjalt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjalt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis õiglases väärtuses.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

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

kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavadjärgmise majandusaasta tulemust, on aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 862	10 862
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 862	10 862
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	150	150
Kokku nõuded ja ettemaksed	150	150

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	1 400 000
31.12.2019	1 400 000
Ostud ja parendused	54 805
31.12.2020	1 454 805

Kinnisvarainvesteeringutelt ei ole saadud tulu.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen seotud isikult 1	182 724		182 724		10%		26.06.2024
Laen seotud isikult 2	40 809		40 809		10%		26.06.2024
Laen seotud isikult 3	182 724		182 724		10%		26.06.2024
Laen seotud isikult 4	1 048 000		1 048 000		10%		27.06.2024
Pikaajalised laenud kokku	1 454 257		1 454 257				
Laenukohustised kokku	1 454 257		1 454 257				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen seotud isikult	213 375		213 375		10%	EUR	26.06.2024
Laen seotud isikult	39 709		39 709		10%	EUR	26.06.2024
Laen seotud isikult	160 000		160 000		10%	EUR	27.06.2024
Laen seotud isikult	177 774		177 774		10%	EUR	26.06.2024
Laen seotud isikult	824 500		824 500		10%	EUR	27.06.2024
Pikaajalised laenud kokku	1 415 358		1 415 358				
Laenukohustised kokku	1 415 358		1 415 358				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	62 730	62 730	
Muud võlad	190 375	190 375	
Intressivõlad	190 375	190 375	
Kokku võlad ja ettemaksed	253 105	253 105	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	84	84	
Maksuvõlad	-54	-54	
Muud võlad	68 741		68 741
Intressivõlad	68 741		68 741
Kokku võlad ja ettemaksed	68 771	30	68 741

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

2020. aastal ei olnud äriühingus palgalisi töötajaid, mistõttu ka tööjõukulud puudusid.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 644 631	1 484 099

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen 1	4 950	35 601	0	10 %	eur	27.06.2024
Laen 2	1 100	0	0	10 %	eur	26.06.2024
Laen 3	0	160 000	23 244	10%	eur	27.06.2024
Laen 4	4 950	0	0	10%	eur	26.06.2024
Laen 5	223 500	0	0	10%	eur	27.06.2024

14.06.2019 - 31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen 1	363 203	149 828	4 269	10	26.06.2024
Laen 2	67 484	27 775	777	10	26.06.2024
Laen 3	160 000	0	0	10	27.06.2024
Laen 4	305 012	127 238	3 497	10	26.06.2024
Laen 5	824 500	0	0	10	27.06.2024

Kohustis seisuga 31.12.2020 summas 1 644 631 eurot sisaldab laenu seotud isikult summas 1 454 257 eurot ning sellelt laenult arvestatud intresse summas 190 374 eurot.

Ettevõtja ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Kohustis seisuga 31.12.2019 summas 1 484 099 eurot sisaldab laenu seotud isikult summas 1 415 358 eurot ning sellelt laenult arvestatud intresse summas 68 741 eurot.

Ettevõtja ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses maailmas levima hakanud COVID-19 viirus ei ole avaldanud olulist mõju ettevõtte tegevusele ning finantstulemustele. Ettevõtte juhtkonnal ei ole ebakindlust ettevõtte tegevuse jätkuvuses 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Lisa 9 Negatiivne omakapital

Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2020 on -237 373 eurot, mis ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Omakapital taastatakse tulevaste perioodide kasumite arvel. Juhtkonna hinnangul on ettevõtte jätkuvalt tegutsev ning aastaaruanne on koostatud jätkuvuse printsiibist lähtuvalt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2021

Roo Arendus OÜ (registrikood: 14744023) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	10.06.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-86 258
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-154 490
Kokku	-240 748
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-240 748
Kokku	-240 748

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4718	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tandra OÜ	11464814	Lellapere-Nurme küla, Kehtna vald, Rapla maakond, Eesti	1125 EUR (Lihtomand)
Gamma Investeeringud OÜ	10678246	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1125 EUR (Lihtomand)
Certus Invest OÜ	11221678	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1125 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	property@capmill.eu