

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.06.2021

aruandeaasta lõpp: 31.05.2022

ärinimi: Room Capital OÜ

registrikood: 14289487

tänava/talu nimi, Sikupilli tn 6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11412

telefon: +375 5153576

e-posti address: 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 ettemaksud	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksud	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Intressikulud	11
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 11 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 138 845 eurot ja kahjum 18 872 eurot.

Aarne Saareväli
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.05.2022	31.05.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 133	12 194	
Nõuded ja ettemaksud	8 010	6 539	2,11
Kokku käibevarad	18 143	18 733	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 143 181	1 160 796	3
Kokku põhivarad	1 143 181	1 160 796	
Kokku varad	1 161 324	1 179 529	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	22 904	19 744	4
Võlad ja ettemaksud	58 135	80 627	5,11
Kokku lühiajalised kohustised	81 039	100 371	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 076 677	1 056 678	4,11
Kokku pikaajalised kohustised	1 076 677	1 056 678	
Kokku kohustised	1 157 716	1 157 049	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 980	25 713	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 872	-5 733	
Kokku omakapital	3 608	22 480	
Kokku kohustised ja omakapital	1 161 324	1 179 529	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.06.2021 - 31.05.2022	01.06.2020 - 31.05.2021	Lisa nr
Müügitulu	138 845	109 214	7
Muud äritulud	2 347	11 071	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 118	-21 686	
Mitmesugused tegevuskulud	-24 932	-26 182	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-24 912	-24 720	3
Muud ärikulud	-2 251	-1 910	
Ärikasum (kahjum)	56 979	45 787	
Intressitulud	0	2	
Intressikulud	-75 851	-51 522	9,11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-18 872	-5 733	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 872	-5 733	

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 ettemaksud

Nõuded ja ettemakseid (sh. laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas 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 õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähetudes 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 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)

	31.05.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 374	3 374	
Ostjatelt laekumata arved	3 374	3 374	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 451	1 451	11
Muud nõuded	2 634	2 634	
Viitlaekumised	2 634	2 634	
Ettemaksed	509	509	
Tulevaste perioodide kulud	411	411	
Muud makstud ettemaksed	98	98	
Muud	42	42	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 010	8 010	
	31.05.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 820	3 820	
Ostjatelt laekumata arved	3 820	3 820	
Nõuded seotud osapoolte vastu	176	176	11
Muud nõuded	1 983	1 983	
Viitlaekumised	1 983	1 983	
Ettemaksed	331	331	
Tulevaste perioodide kulud	279	279	
Muud makstud ettemaksed	52	52	
Muud	229	229	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 539	6 539	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.05.2021		
Soetusmaksumus	1 237 654	1 237 654
Akumuleeritud kulum	-76 858	-76 858
Jääkmaksumus	1 160 796	1 160 796
Ostud ja parendused	7 297	7 297
Amortisatsioonikulu	-24 912	-24 912
31.05.2022		
Soetusmaksumus	1 244 951	1 244 951
Akumuleeritud kulum	-101 770	-101 770
Jääkmaksumus	1 143 181	1 143 181

	01.06.2021 - 31.05.2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	105 645	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	33 500	

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.05.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	148 450	22 904	125 546		3%+6 kuu Euribor	EUR	27.04.2026	
Laenud jur.isikult	951 131	0	951 131		5%-12%	EUR	30.06.2023	11
Pikaajalised laenud kokku	1 099 581	22 904	1 076 677					
Laenukohustised kokku	1 099 581	22 904	1 076 677					
	31.05.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	170 500	19 744	150 756		3%+6 kuu Euribor	EUR	25.04.2026	
Laenud jur.isikutelt	905 922	0	905 922		5%	EUR	30.06.2023	11
Pikaajalised laenud kokku	1 076 422	19 744	1 056 678					
Laenukohustised kokku	1 076 422	19 744	1 056 678					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.05.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	745	745	
Võlad seotud osapooltele	311	311	11
Maksuvõlad	484	484	
Muud võlad	43 013	43 013	
Intressivõlad	40 836	40 836	11
Muud viitvõlad	2 177	2 177	
Saadud ettemaksed	3 048	3 048	
Muud saadud ettemaksed	3 048	3 048	
Saadud deposiidid	10 534	10 534	
Kokku võlad ja ettemaksed	58 135	58 135	

	31.05.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	522	522	
Võlad seotud osapooltele	334	334	11
Muud võlad	67 507	67 507	
Intressivõlad	65 251	65 251	11
Muud viitvõlad	2 256	2 256	
Saadud ettemaksed	3 026	3 026	
Muud saadud ettemaksed	3 026	3 026	
Saadud deposiidid	9 135	9 135	
Muud võlad	103	103	
Kokku võlad ja ettemaksed	80 627	80 627	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.05.2022	31.05.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Mõlema osa nimiväärtus on 1250 eurot.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	01.06.2021 - 31.05.2022	01.06.2020 - 31.05.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	138 845	109 214
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	138 845	109 214
Kokku müügitulu	138 845	109 214
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üür	105 645	87 528
Teenuste vahendus	33 200	21 686
Kokku müügitulu	138 845	109 214

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.06.2021 - 31.05.2022	01.06.2020 - 31.05.2021
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	01.06.2021 - 31.05.2022	01.06.2020 - 31.05.2021
Intressikulu laenudelt	75 851	51 522
Kokku intressikulud	75 851	51 522

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.05.2022	31.05.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	886	15 984
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	222	3 996
Kokku tingimuslikud kohustised	1 108	19 980

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.05.2022	31.05.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 274	0	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	177	177	2
Kokku nõuded ja ettemaksud	1 451	177	
Võlad ja ettemaksud			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	260	260	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 792	28 904	5
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 021	36 157	5
Kokku võlad ja ettemaksud	41 073	65 321	

PIKAAJALISED	31.05.2022	31.05.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	693 461	683 672	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	257 669	222 250	4
Kokku laenukohustised	951 130	905 922	

LAENUKOHUSTISED	31.05.2020	31.05.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	683 672	683 672	34 252	4,9
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	222 250	222 250	11 089	4,9
Kokku laenukohustised	905 922	905 922	45 341	

LAENUKOHUSTISED	31.05.2021	Saadud laenud	31.05.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	683 672	9 789	693 461	51 678	4,9
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	222 250	35 419	257 669	19 307	4,9
Kokku laenukohustised	905 922	45 208	951 130	70 985	

OSTETUD	01.06.2021 - 31.05.2022	01.06.2020 - 31.05.2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 320	4 320
Kokku ostetud	4 320	4 320

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2023

Room Capital OÜ (registrikood: 14289487) 01.06.2021 - 31.05.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARNE SAAREVÄLI	Juhatuse liige	31.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.05.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 980
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 872
Kokku	1 108
Katmine	
Kokku	1 108

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	138845	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