

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Roundway OÜ

registrikood: 14261402

tänavanimi, maja ja korteri number: Ujula tn 49-11

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51008

telefon: +372 56577252

e-posti aadress: peeterpoldaru@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Kapitalirent	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Osaühingu põhitegevus on kinnisvara arendus ja kinnisvara üürile andmine.

Aruande perioodil müüdi ära valmis kinnisvarainvesteering.

2023. aastal jätkub tegevus samal alal.

Osaühingu juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmete tegevust 2022. aastal ei tasustatud.

Osaühingul ei olnud aruandeaastal töötajaid.

Suhtarvud	2022	2021
Käibe puhasrentaablus (%) - puhaskasum/müügitulu*100	923,00	2,79
Vara puhasrentaablus ROA (%) - puhaskasum/varad kokku*100	88,04	0,31
Omakapitali puhasrentaablus ROE (%) puhaskasum/omakapital kokku*100	92,08	3,03

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 927	25 318	2
Nõuded ja ettemaksed	70 784	23 905	3
Kokku käibevarad	72 711	49 223	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	2 596 361	5
Materiaalsed põhivarad	799 410	0	6
Kokku põhivarad	799 410	2 596 361	
Kokku varad	872 121	2 645 584	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 696	96 998	8
Võlad ja ettemaksed	11 558	148 705	9
Kokku lühiajalised kohustised	17 254	245 703	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	21 104	2 092 473	8
Võlad ja ettemaksed	0	34 510	9
Kokku pikaajalised kohustised	21 104	2 126 983	
Kokku kohustised	38 358	2 372 686	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 478	262 132	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	767 785	8 266	
Kokku omakapital	833 763	272 898	
Kokku kohustised ja omakapital	872 121	2 645 584	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	83 184	296 668	11
Muud äritulud	949 145	0	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-25 062	-40 629	
Mitmesugused tegevuskulud	-135 216	-12 226	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-11 875	-48 064	5,6
Muud ärikulud	-522	-682	
Ärikasum (kahjum)	859 654	195 067	
Intressitulud	13	1	
Intressikulud	-40 152	-186 802	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	819 515	8 266	
Tulumaks	-51 730	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	767 785	8 266	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Roundway OÜ on koostanud 2022. aasta kohta väikeettevõtja täismahus raamatupidamise aastaaruande, mis on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, Eesti Vabariigis kehtivas raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõttes on kasutusel kasumiaruande skeem nr.1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoivuseid pankades. Lisaks on siin kajastatud raha paigutused rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja varabilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringu jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Otseselt kinnisvarainvesteeringu ehitamiseks võetud laenukulud (s.h. intressid) kapitaliseeritakse varaobjekti soetusmaksumuses. Soetusmaksumuses kajastatavaid kinnisvarainvesteeringuid amortiseeritakse lineaarselt, lähtudes eeldatavast kasulikust tööeest ehitiste ja rajatiste puhul 2% aastas. Maad ei amortiseerita.

Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul.

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnik kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuse arvutamisel on diskontomääraks rendi sisemine intressimäär või kui selle määramine ei ole võimalik, siis kasutatakse rentniku alternatiivset intressimäära.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent. Rendileandjad kajastavad kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna, välja arvatud juhul, kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist.

Finantskohustised

Finantskohustised on lepingulised kohustused tasuda teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Finantskohustuste edasisisel kajastamisel bilansis kajastatakse neid korrigeeritud soetusmaksumuses, välja

arvatud erandid, mida kajastatakse õiglaselt väärtuses.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist. Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulused. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna nendel perioodidel, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt ja erijuhtudel on maksumäär 14/86.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse 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

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoolte ja nendega tehtud tehingute kohta avaldatakse andmed ettevõtet kontrolliva osapoolenimetuse, seotud osapooltega tehtud tehingute liigi ja mahu kohta aasta jooksul, saldod seotud osapooltega bilansikuupäeva seisuga ja seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused.

Majandustegevuses asetleidnud tehingud seotud osapooltega tuleb sooritada vaid tavapärase majandustegevuse raames ning nende tehingute tingimused ja hind peavad olema vastavuses selliste tehingute tingimustele ja hindadele, milliseid rakendatakse sõltumatute osapooltega tehinguid sooritades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakontod	1 927	25 318
Kokku raha	1 927	25 318

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 266	15 266	
Ostjatelt laekumata arved	15 266	15 266	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	568	568	4
Laenunõuded	54 950	54 950	
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 784	70 784	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	23 902	23 902	
Ostjatelt laekumata arved	23 902	23 902	
Ettemaksed	3	3	
Tulevaste perioodide kulud	0	0	
Muud makstud ettemaksed	3	3	
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 905	23 905	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	568	0	0	6 455
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	568	0	0	6 455

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	292 155	2 397 496	0	2 689 651
Akumuleeritud kulum	0	-46 905	0	-46 905
Jääkmaksumus	292 155	2 350 591	0	2 642 746
Ostud ja parendused	0	1 679	0	1 679
Amortisatsioonikulu	0	-48 064	0	-48 064
31.12.2021				
Soetusmaksumus	292 155	2 399 175	0	2 691 330
Akumuleeritud kulum	0	-94 969	0	-94 969
Jääkmaksumus	292 155	2 304 206	0	2 596 361
Ostud ja parendused	0	0	12 542	12 542
Müügid	-292 155	-2 296 158	-12 542	-2 600 855
Amortisatsioonikulu	0	-8 048	0	-8 048
31.12.2022				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	63 795	237 415
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 109	13 569
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	3 550 000	0

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021							
Soetusmaksumus	0	0					
Akumuleeritud kulum	0	0					
Jääkmaksumus	0	0					
Ostud ja parendused	14 000	63 037	77 037	580	725 620	726 200	803 237
Amortisatsioonikulu	-1 290	-2 537	-3 827	0	0		-3 827
31.12.2022							
Soetusmaksumus	14 000	63 037	77 037	580	725 620	726 200	803 237
Akumuleeritud kulum	-1 290	-2 537	-3 827	0	0		-3 827
Jääkmaksumus	12 710	60 500	73 210	580	725 620	726 200	799 410

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Caterpillar Financial Services	26 800	5 696	21 104	4%	EUR	2026
Kapitalirendinõuded kokku	26 800	5 696	21 104			

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud krediitiasutustelt	26 800	5 696	21 104		4%	EUR	2026	7
Pikaajalised laenud kokku	26 800	5 696	21 104					
Laenukohustised kokku	26 800	5 696	21 104					
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud krediitiasutustelt	1 616 210	96 998	1 519 212		4,5%+6kuu euribor	EUR	2023	
Tagatiseta võlakohustused	573 261	0	573 261		20%	EUR	2023	
Pikaajalised laenud kokku	2 189 471	96 998	2 092 473					
Laenukohustised kokku	2 189 471	96 998	2 092 473					

Aruande perioodil müüdi kinnisvara investering. Müügist saadud rahaliste vahenditega tasuti ettevõtte pikaajalised laenukohustised.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	11 276	11 276	0	
Maksuvõlad	0	0	0	
Muud võlad	82	82	0	
Intressivõlad	0	0	0	
Muud viitvõlad	82	82	0	
Saadud ettemaksed	200	200	0	
Muud saadud ettemaksed	200	200	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 558	11 558	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	31 400	31 400	0	
Maksuvõlad	6 455	6 455	0	4
Muud võlad	145 160	110 650	34 510	
Intressivõlad	110 650	110 650	0	
Muud viitvõlad	34 510	0	34 510	
Saadud ettemaksed	200	200	0	
Muud saadud ettemaksed	200	200	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	183 215	148 705	34 510	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	665 010	216 318
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	166 253	54 080
Kokku tingimuslikud kohustised	831 263	270 398

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	83 184	296 668
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	83 184	296 668
Kokku müügitulu	83 184	296 668
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	63 795	237 415
Vahendatud kommunaalkulud	19 389	59 253
Kokku müügitulu	83 184	296 668

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	3 855	2 635
Riiklikud ja kohalikud maksud	224	250
Leppetrahv	5 170	0
Remont-ja hooldus	5 455	1 590
KV müügiga seonduvad kulud	112 758	0
Muud	7 754	7 751
Kokku mitmesugused tegevuskulud	135 216	12 226

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Rembatas OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	725 620	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	725 620	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22	114 050
Kokku võlad ja ettemaksed	22	114 050

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	573 261
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	573 261

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	576 761	3 000	6 500	573 261	114 945
Kokku laenukohustised	576 761	3 000	6 500	573 261	114 945

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	573 261	0	573 261	0	23 438
Kokku laenukohustised	573 261	0	573 261	0	23 438

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	951
Kokku ostetud	0	951

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

Roundway OÜ (registrikood: 14261402) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER PÕLDARU	Juhatuse liige	29.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 478
Aruandeaasta kasum (kahjum)	767 785
Kokku	831 263
Jaotamine	
Dividendideks	206 920
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	624 343
Kokku	831 263

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 478
Aruandeaasta kasum (kahjum)	767 785
Kokku	831 263
Jaotamine	
Dividendideks	206 920
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	624 343
Kokku	831 263

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	83184	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56577252
E-posti aadress	peeterpoldaru@gmail.com