

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.06.2023

aruandeaasta lõpp: 31.05.2024

ärinimi: Room Capital OÜ

registrikood: 14289487

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa,
Sikupilli tn 6

postisihthnumber: 11412

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 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 427 770 eurot ja kasum 12 551 eurot.

Aarne Saareväli
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.05.2024	31.05.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 068	86 127	
Finantsinvesteeringud	50 000	0	
Nõuded ja ettemaksed	18 143	13 199	2,11
Kokku käibevarad	92 211	99 326	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 022 139	1 045 125	3
Kokku põhivarad	1 022 139	1 045 125	
Kokku varad	1 114 350	1 144 451	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 507	21 880	4
Võlad ja ettemaksed	97 761	118 611	5,11
Kokku lühiajalised kohustised	121 268	140 491	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	966 505	691 715	4,11
Võlad ja ettemaksed	0	298 219	
Kokku pikaajalised kohustised	966 505	989 934	
Kokku kohustised	1 087 773	1 130 425	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 526	1 108	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 551	10 418	
Kokku omakapital	26 577	14 026	
Kokku kohustised ja omakapital	1 114 350	1 144 451	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.06.2023 - 31.05.2024	01.06.2022 - 31.05.2023	Lisa nr
Müügitulu	427 770	406 160	7
Muud äritulud	7 312	4 721	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 999	-37 331	
Mitmesugused tegevuskulud	-245 562	-237 877	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 347	-24 903	3
Muud ärikulud	-5 734	-5 150	
Ärikasum (kahjum)	127 440	105 620	
Intressitulud	1 281	0	
Intressikulud	-116 170	-95 202	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 551	10 418	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 551	10 418	

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)

	31.05.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 039	9 039	
Ostjatelt laekumata arved	9 039	9 039	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 209	2 209	11
Muud nõuded	6 101	6 101	
Intressinõuded	144	144	
Viitlaekumised	5 957	5 957	
Ettemaksed	299	299	
Tulevaste perioodide kulud	299	299	
Muud	495	495	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 143	18 143	
	31.05.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 782	3 782	
Ostjatelt laekumata arved	3 782	3 782	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 209	2 209	11
Muud nõuded	6 595	6 595	
Viitlaekumised	6 595	6 595	
Ettemaksed	427	427	
Tulevaste perioodide kulud	416	416	
Muud makstud ettemaksed	11	11	
Muud	186	186	
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 199	13 199	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.05.2023		
Soetusmaksumus	1 162 052	1 162 052
Akumuleeritud kulum	-116 927	-116 927
Jääkmaksumus	1 045 125	1 045 125
Ostud ja parendused	360	360
Amortisatsioonikulu	-23 347	-23 347
Muud muutused	1	1
31.05.2024		
Soetusmaksumus	1 162 412	1 162 412
Akumuleeritud kulum	-140 273	-140 273
Jääkmaksumus	1 022 139	1 022 139

	01.06.2023 - 31.05.2024	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	118 944	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	40 029	

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.05.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen jur.isikult	885 587	0	885 587		13,6%	EUR		11
Pangalaen	104 425	23 507	80 918		3%+6 kuu Euribor	EUR	27.05.2026	
Pikaajalised laenud kokku	990 012	23 507	966 505					
Laenukohustised kokku	990 012	23 507	966 505					
	31.05.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	126 227	21 880	104 347		3%+6 kuu Euribor	EUR	27.05.2026	
Laenud jur.isikutelt	587 368	0	587 368		12%	EUR	30.06.2024	11
Pikaajalised laenud kokku	713 595	21 880	691 715					
Laenukohustised kokku	713 595	21 880	691 715					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.05.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	13 814	13 814	
Võlad töövõtjatele	437	437	
Võlad seotud osapooltele	260	260	
Maksuvõlad	356	356	
Muud võlad	47 840	47 840	
Intressivõlad	43 802	43 802	
Muud viitvõlad	4 038	4 038	
Saadud ettemaksed	3 286	3 286	
Muud saadud ettemaksed	3 286	3 286	
Saadud deposiidid	31 612	31 612	
Muud	156	156	
Kokku võlad ja ettemaksed	97 761	97 761	

	31.05.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	18 391	18 391	0
Võlad töövõtjatele	475	475	0
Võlad seotud osapooltele	298 517	298	298 219
Maksuvõlad	563	563	0
Muud võlad	60 601	60 601	0
Intressivõlad	55 824	55 824	0
Muud viitvõlad	4 777	4 777	0
Saadud ettemaksed	4 883	4 883	0
Muud saadud ettemaksed	4 883	4 883	0
Saadud deposiidid	33 228	33 228	0
Muud	172	172	0
Kokku võlad ja ettemaksed	416 830	118 611	298 219

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.05.2024	31.05.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Mõlema osa nimiväärtus on 1250 EUR.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	01.06.2023 - 31.05.2024	01.06.2022 - 31.05.2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	427 770	406 160
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	427 770	406 160
Kokku müügitulu	427 770	406 160
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üür	341 242	322 723
Teenuste vahendus	86 528	83 437
Kokku müügitulu	427 770	406 160

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.06.2023 - 31.05.2024	01.06.2022 - 31.05.2023
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	2

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	01.06.2023 - 31.05.2024	01.06.2022 - 31.05.2023
Intressikulu laenudelt	116 170	95 202
Kokku intressikulud	116 170	95 202

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.05.2024	31.05.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	19 262	9 201
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 815	2 305
Kokku tingimuslikud kohustised	24 077	11 506

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.05.2024	31.05.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 209	2 209	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 209	2 209	
Võlad ja ettemaksed			
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	43 724	55 682	5
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	38	
Kokku võlad ja ettemaksed	43 984	55 980	

PIKAAJALISED	31.05.2024	31.05.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	885 586	587 367	4
Kokku laenukohustised	885 586	587 367	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	298 219	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	298 219	

LAENUKOHUSTISED	31.05.2022	31.05.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	693 461	0	39 306	4,9	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	257 669	587 367	37 597	4,9	
Kokku laenukohustised	951 130	587 367	76 903		
LAENUKOHUSTISED	31.05.2023	Saadud laenud	31.05.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	587 687	298 219	885 586	108 041	4,9
Kokku laenukohustised	587 687	298 219	885 586	108 041	

OSTETUD	01.06.2023 - 31.05.2024	01.06.2022 - 31.05.2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	189 220	164 322
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	1 800
Kokku ostetud	189 220	166 122

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.11.2024

Room Capital OÜ (registrikood: 14289487) 01.06.2023 - 31.05.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARNE SAAREVÄLI	Juhatuse liige	11.11.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.05.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 526
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 551
Kokku	24 077
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	24 077
Kokku	24 077

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	427770	100.00%	Jah