

Majandusaasta aruanne

OÜ ROPKA KVH

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 10299610
Aadress: Pliiatsi 7, Tartu 51011
Telefon: 5049876
Elektronpost Ropka.kvh@neti.ee
Põhitegevusala Kinnisvara haldamine, hooldamine
Tegevjuht Eke Nurm

Lisatud dokumendid

1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Osanike nimekiri
3. EMTAK 2008

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne [<i>SKEEM 2</i>]	6
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9,10,11
Lisa 2 Raha.....	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	12
Lisa 4 Varud	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara	13
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Maksud	14
Lisa 8 Lühiajalised ja pikaajalised võlad.....	14
Allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	15
1. KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	16
2.OSANIKE NIMEKIRI	17
3. Ropka KVH OÜ aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK).....	18

TEGEVUSARUANNE

OÜ Ropka KVH põhitegevuseks 2008.aastal oli haldus-ja hooldusteenuste pakkumine kortermajadele ja kinnistutele. Vähesemal määral tegeleti ka soojustehniliste seadmete müügiga, paigaldusega ja soojustehniliste süsteemide väljaehitamisega. Jätkuvalt tegeleti ka internetiühenduse müümisega.

2008.aasta lõpuks oli ettevõttel 28 hallatavat elamut, 2009.aastal on plaanis suurendada hallatavate korterelamute arvu veelgi. Kuna põhiliseks tegevussuunaks on elamute haldamine ja hooldamine, on 2009.aastal plaanis investeerida tänapäevaste tehniliste seadmete soetamisse.

2008.aasta lõpuks oli Ropka KVH OÜ töötajate arv 4. Juhatuse liige on aktiivselt tegev ettevõtte igapäevatöös.

OÜ Ropka KVH juhatus on üheliikmeline ja juhatuse liige sai aruandeaasta jooksul tasu 225 000 EEK.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Ropka KVH juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 15.06.2009 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on OÜ Ropka KVH jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tartus, 15.juunil, 2009.a

Juhatus liige
Eke Nurm

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	923 297	538 509
Nõuded ja ettemaksed	3	1 391 744	937 519
Varud	4	15 505	4 750
Käibevara kokku		2 330 546	1 480 778
Põhivara			
Materiaalne põhivara	5	909 277	1 438 006
Põhivara kokku		909 277	1 438 006
AKTIVA (VARAD) KOKKU		3 239 823	2 918 784
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6	217 185	259 979
Võlad ja ettemaksed	7, 8	809 421	650 743
Lühiajalised kohustused kokku		1 026 606	910 722
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6	633 680	1 012 443
Muud pikaajalised võlad	8	556 653	542 502
Pikaajalised kohustused kokku		1 190 333	1 554 945
KOHUSTUSED KOKKU		2 216 939	2 465 667
OMAKAPITAL			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		409 117	256 121
Aruandeaasta kasum (kahjum)		569 767	152 996
OMAKAPITAL KOKKU		1 022 884	453 117
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		3 239 823	2 918 784

Kasumiaruanne [SKEEM 2]

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	9 057 459	6 814 901	
	-7 080	-5 494	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	468	095	
Brutokasum	1 976 991	1 320 806	
Turustuskulud	-11 069	-11 286	
	-1 300	-1 042	
Üldhalduskulud	442	619	
Muud äritulud	769	753	
Muud ärikulud	-17 674	-21 665	
Ärikasum (-kahjum)	648 575	245 989	
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	-80 284	-94 065	
Muud finantstulud ja -kulud	1 476	1 072	
Finantstulud ja -kulud kokku	-78 808	-92 993	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	569 767	152 996	
Tulumaks	0	0	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	569 767	152 996	

Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		648 575	245 989
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	358 861	393 343
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-454 225	-232 554
Varude muutus		-10 755	73 748
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		172 829	133 775
Makstud intressid		-78 808	-92 993
Kokku rahavood äritegevusest		636 477	521 308
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	5	-52 770	-1 183 371
Materiaalse ja immateriaalse põhivara mahakandmine ja müük	5	222 638	-57 429
Kokku rahavood investeerimistegevusest		169 868	-1 240 800
Rahavood finantseerimistegevusest			
Võetud kapitalirendi kohustused	6, 7	-161 578	983 542
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	6, 7	-259 979	-133 775
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-421 557	849 767
Rahavood kokku		384 788	130 275
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	538 509	408 234
Raha ja raha ekvivalentide muutus		384 788	130 275
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	923 297	538 509

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	256 121	300 121
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	152 996	152 996
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	409 117	453 117
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	569 767	569 767
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	978 884	1 022 884

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Ropka KVH 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit (individuaalse hindamise meetodit, kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit)

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate toodete hinnanguline maksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksете miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni-perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulude arvestus

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2**Raha**

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	0	0
Pangakontod	923 297	538 509
Tähtajalised hoiused	0	0
Raha kokku	923 297	538 509

Lisa 3**Nõuded ja ettemaksed**

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	1 293 530	930 740
Nõuded ostjate vastu kokku	1 293 530	930 740
Arveldamata avansiaruanded	92 015	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	6 199	6 779
Ettemaksed kokku	98 214	6 779
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 391 744	937 519

Lisa 4**Varud**

	31.12.2008	31.12.2007
Müügiks ostetud kaubad	15 505	4 750
Varud kokku	15 505	4 750

Lisa 5
Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Transpordivahendid	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	0	287866	160331	326077	774274
Soetamine	0	1240800	0	0	1240800
sh kapitalirendiga	0	1240800	0	0	1240800
Müük (-)	0	0	0	0	0
Mahakandmine (-)	0	0	-57429	0	-57429
Soetusmaksumus 31.12.2007	0	1528666	102902	326077	1957645
Soetamine	0	0	0	52770	52770
sh kapitalirendiga	0	0	0	0	0
Müük (-)	0	0	0	-326077	-326077
Mahakandmine (-)	0	0	-102902	0	-102902
Soetusmaksumus 31.12.2008	0	1485700	0	95736	1581436
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	78735	81802	23188	183725
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	0	276460	43075	73808	393343
Müüdud põhivara kulum (-)	0	0	0	0	0
Mahakantud põhivara kulum (-)	0	0	-57429	0	-57429
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	355195	67448	96996	519639
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	0	297140	35454	26268	358862
Müüdud põhivara kulum (-)	0	0	0	-103439	-103439
Mahakantud põhivara kulum (-)	0	0	-102902	0	-102902
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	0	652335	0	19825	672160
Jääkmaksumus 31.12.2006	0	209132	78528	302889	590549
Jääkmaksumus 31.12.2007	0	1173471	35454	229081	1438006
Jääkmaksumus 31.12.2008	0	846793	0	62484	909277

Lisa 6
Laenukohustused
Tagasimakse tähtaeg

	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	2-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Intressi- määr
Kapitalirendikohustused	850 865	217 185	633 680	0	4,60%
Kokku	850 865	217 185	633 680	0	

Lisa 7**Maksud**

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	6 934	0	0	8 642
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	7 808	0	10 674
Sotsiaalmaks	0	14 718	0	20 947
Kohustuslik kogumispension	0	400	0	572
Töötuskindlustusmaks	0	403	0	686
Kokku	6 934	23 329	0	41 521

Lisa 8**Lühi- ja pikaajalised nõuded**

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	756 902	568 092
Võlad töövõtjatele	36 124	26 578
Muud võlad (arveldamata kuludokumendid)	0	13 996
Maksuvõlad (lisa 8)	16 395	41 521
Ostjate ettemaksed		0
Lühiajalised nõuded kokku	809 421	650 743
Korteriühisuste osamaksed	556 653	542 502
Pikaajalised nõuded kokku	556 653	542 502

Allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

OÜ Ropka KVH juhatus on koostanud 2008.aasta majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 15.06.2009

Juhatuse liige
Eke Nurm

1. MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Ropka KVH osanike üldkoosolek otsustas kanda aruandeaasta kasumi summas **569 767** EEK eelmiste perioodide kasumi arvele.

2. Ropka KVH OÜ OSANIKE NIMEKIRI

1. Eke Nurm

Elukoht: Pliiatsi 7, Tartu 51011

Isikukood: 36707072734

Ropka KVH OÜ osakapitali suurus on 40 000 EEK.
Ropka KVH OÜ-l on 1(üks) osa nimiväärtusega 40 000 EEK.

**Ropka KVH OÜ aruandeaasta müügitulu jaotus
vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)**

	2008
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)(68321)	4052159
Kütte-, ventilatsiooni- ja kliimaseadmete paigaldus (43221)	224 263
Muu traadita sideteenuse osutamine (sh traadita Internet) (61209)	294 514
Muud	4486523
Kokku	9 057 459

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10299610	Osühing Ropka KVH	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	mail@ropka.ee
Telefon	+372 7300100

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Eke Nurm	36707072734	Tartu	40000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	4052159	44.74	Jah
Elektrienergia müük	35141	2986331	32.97	Ei
Veekogumine, -töötlus ja -varustus	36001	664637	7.34	Ei
Muu traadita sideteenuse osutamine (traadita Internet)	61209	294514	3.25	Ei
Kütte-, ventilatsiooni- ja kliimaseadmete paigaldus	43221	224263	2.48	Ei

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing Ropka KVVH (registrikood: 10299610) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Eke Nurm (Juhatus liige) - kinnitanud 30.06.2009