

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Ropka Elamu

registrikood: 10800121

tänavatalu nimi, Turu tn 34

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51004

telefon: +372 7302390

e-posti aadress: info@ropkaelamu.ee

veebilehe aadress: www.ropkaelamu.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Varud	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Kapitalirent	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Muud äritulud	11
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Muud ärikulud	12
Lisa 16 Intressikulud	12
Lisa 17 Tulumaks	13
Lisa 18 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Ropka Elamu tegevusaruanne

Osaühing Ropka Elamu (edaspidi Ühing) asutati 2001.aastal, olles üks esimesi haldusteenuse osutajaid Tartu ja laiemalt Eesti kinnisvaraturul.

Ühingu peamiseks tegevusharuks on kinnisvara haldus, hooldus ja heakord. Lisaks pakume raamatupidamis-, juriidilise nõustamise ja krediidijärelvalve teenuseid ning ööpäevaringset avariivalvet.

Valdav osa Ühingu klientuurist on korteriühistud. Majandusaasta seisuga teeme koostööd rohkem kui 160 korteriühistuga Tartu ja Elva linnas ning Tartu ja Jõgeva maakondades.

Ühing on Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liidu liige, võttes aktiivselt osa Liidu poolt korraldatavatest üritustest ja koolitustest.

TULUD, KULUD JA TULEM

Nimetus	Näitaja 2023 (eurot)	Näitaja 2022 (eurot)	Muutus (eurot)	Muutus (%)
Müügikäive	794 270	634 994	+ 159 276	+25%
Muud äritulud	0	1 155	-1 155	-100%
KOKKU ÄRITULUD	794 270	636 149	+ 158 121	+ 25%
Kaubad, materjalid, teenused	123 304	81 009	+42 295	+52%
Tegevuskulud	102 217	88 320	+13 897	+ 16%
Tööjõukulud	444 887	416 353	+ 28 534	+7%
Varade kulum	18 192	19 227	- 1 035	-5%
Muud ärikulud	411	181	+230	+127%
KOKKU ÄRIKULUD	689 011	605 090	+ 83 921	+ 14%
Finantstulud ja –kulud kokku	-5 114	-3 955	-1 159	-29%
KASUM (+)/KAHJUM (-)	100 145	27 104	+73 041	+269%

INVESTEERINGUD

2023.aastal soetati põhivara kokku soetusmaksumuses 1 333 eurot (2022.aastal 11 960 eurot).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	156 684	95 937	
Nõuded ja ettemaksed	30 325	13 623	3
Varud	0	500	2
Kokku käibevarad	187 009	110 060	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	217 000	215 000	4
Materiaalsed põhivarad	53 481	70 340	5
Kokku põhivarad	270 481	285 340	
Kokku varad	457 490	395 400	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	30 822	41 284	6
Võlad ja ettemaksed	104 765	99 890	8
Kokku lühiajalised kohustised	135 587	141 174	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	40 287	70 605	
Kokku pikaajalised kohustised	40 287	70 605	
Kokku kohustised	175 874	211 779	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 940	2 940	9
Kohustuslik reservkapital	294	294	
Muud reservid	2 020	2 020	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	176 217	151 263	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	100 145	27 104	
Kokku omakapital	281 616	183 621	
Kokku kohustised ja omakapital	457 490	395 400	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	794 270	634 994	10
Muud äritulud	0	1 155	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-123 304	-81 009	12
Mitmesugused tegevuskulud	-101 679	-88 320	13
Tööjõukulud	-444 887	-416 353	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-18 192	-19 227	5
Muud ärikulud	-411	-181	11
Ärikasum (kahjum)	105 797	31 059	
Intressitulud	8	6	
Intressikulud	-5 122	-3 961	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	100 683	27 104	
Tulumaks	-538	0	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	100 145	27 104	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ropka Elamu koostab konsolideerimata aastaaruande vastavalt RPS §29 lg 3.

OÜ Ropka Elamu konsolideerimata aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt

välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande on koostatud eurodes.

Finantsvara ja -kohustised

Finantsvaraks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustiseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantsvara ja -kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui ta on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval ehk päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab õiguse müüdud finantsvara üle.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui investorettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Edasine kajastamata toimub konsolideerimata aruandes soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	2-5
Muud põhivarad	5-10

OÜ Ropka Elamu kasutab kulumi arvestamisel lineaarset meetodit.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikulukuks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Tulud

Tulusid kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

OÜ Ropka Elamu aastaaruande koostamisel on loetud osapooli seotuks, kui üks osapool omab teise üle kontrolli.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ettemaksed varude eest	0	500
Ettemakse tarnijale	0	500
Kokku varud	0	500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	25 297	25 297
Ostjatelt laekumata arved	25 297	25 297
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 188	2 188
Rendipinna ettemakse	2 840	2 840
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 325	30 325
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 083	10 083
Ostjatelt laekumata arved	10 083	10 083
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0
Laenuõuded	700	700
Rendipinna ettemakse	2 840	2 840
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 623	13 623

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	217 000	215 000
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	217 000	215 000

2023.aastal soetati juurde OÜ Holvent maksumusega 2 000 eurot.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	100 693	14 748	115 441
Akumuleeritud kulum	-31 594	-6 240	-37 834
Jääkmaksumus	69 099	8 508	77 607
Ostud ja parendused	11 960	0	11 960
Amortisatsioonikulu	-15 887	-3 340	-19 227
31.12.2022			
Soetusmaksumus	112 653	14 748	127 401
Akumuleeritud kulum	-47 481	-9 580	-57 061
Jääkmaksumus	65 172	5 168	70 340
Ostud ja parendused	1 333		1 333
Amortisatsioonikulu	-17 148	-1 044	-18 192
31.12.2023			
Soetusmaksumus	113 986	14 748	128 734
Akumuleeritud kulum	-64 629	-10 624	-75 253
Jääkmaksumus	49 357	4 124	53 481

2023.aastal soetatud juurde lumefrees maksumusega 1 333 eurot.

2022.aastal liisiti juurde 1 sõiduk ning 1 heakorramasin soetusmaksumusega 11 960 eurot.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen Swedbankist	45 805	20 285	25 520		6,73%	EUR	2026	
Pikaajalised laenud kokku	45 805	20 285	25 520					
Kapitalirendikohustised kokku	25 304	10 537	14 767					7
Laenukohustised kokku	71 109	30 822	40 287					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen Swedbankist	65 057	19 756	45 301		5,93%	EUR	2026	
Pikaajalised laenud kokku	65 057	19 756	45 301					
Kapitalirendikohustised kokku	46 832	21 528	25 304					7
Laenukohustised kokku	111 889	41 284	70 605					

2023.aastal tasutud laenu põhiosa 19 252 eurot (2022.aastal 19 230 eurot) ning laenuintressi 3 273 eurot (2022.aastal 2 372 eurot). Kokku laenumaksed 22 525 eurot (2022.aastal 21 602 eurot).

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Sõiduauto Ford	9 732	2 808	6 924	6,43%	EUR	2025	
Tarbesõiduk Dacia	3 305	2 066	1 239	7,39%	EUR	2025	
Tarbesõiduk Citroen	4 750	1 479	3 271	6,35%	EUR	2025	
Tarbesõiduk Citroen	4 752	1 419	3 333	6,52%	EUR	2025	
Sõiduauto Dacia	1 019	1 019	0	7,52%	EUR	2024	
Raider	1 746	1 746	0		EUR	2024	
Kapitalirendikohustised kokku	25 304	10 537	14 767				6

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Sõiduauto Ford	12 480	2 748	9 732	5,55%	EUR	2025	
Tarbesõiduk Dacia	5 300	1 995	3 305	4,68%	EUR	2025	
Tarbesõiduk Renault	2 721	2 721	0	4,02%	EUR	2023	
Sõiduauto Ford	5 386	5 386	0	4,90%	EUR	2023	
Tarbesõiduk Citroen	6 492	1 742	4 750	4,90%	EUR	2024	
Tarbesõiduk Citroen	6 141	1 389	4 752	5,18%	EUR	2025	
Sõiduauto Dacia	4 006	2 987	1 019	5,90%	EUR	2024	
Raider	4 306	2 560	1 746	-	EUR	2024	
Kapitalirendikohustised kokku	46 832	21 528	25 304				6

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed		10 599
Kokku		10 599

2023.aastal tasutud liisingu põhimakset summas 21 528 (2022.aastal 14 012 eurot) ja liisinguintressi 1 849 eurot (2022.aastal 2 372 eurot). Kokku liisingmaksed 23 377 eurot (2022.aastal 16 384 eurot).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 923	14 923
Võlad töövõtjatele	42 252	42 252
Võlad seotud osapooltele	1 285	1 285
Maksuvõlad	44 638	44 638
Ostjate ettemaksed	1 667	1 667
Kokku võlad ja ettemaksed	104 765	104 765
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 474	12 474
Võlad töövõtjatele	43 934	43 934
Võlad seotud osapooltele	12 500	12 500
Maksuvõlad	30 307	30 307
Muud võlad	675	675
Muud viitvõlad	675	675
Kokku võlad ja ettemaksed	99 890	99 890

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 940	2 940
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	794 270	634 994
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	794 270	634 994
Kokku müügitulu	794 270	634 994
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Haldustegevus	347 300	308 304
Heakorratööd	246 563	205 586
Hooldustööd	39 093	41 738
Tehnilise konsultandi teenus	103 122	40 747
Vahendatava tegevuse tulud	55 235	32 538
Muud lisatulud	2 957	6 081
Kokku müügitulu	794 270	634 994

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud	0	1 155
Kokku muud äritulud	0	1 155

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Vahendatavad materjalid ja teenused	54 530	28 870
Põhitegevuses kasutatud materjalid ja teenused	33 312	10 658
Põhitegevuse varad ja ülalpidamiskulud	32 877	35 809
Põhitegevuse töötajate koolitus ja tervishoid	2 585	5 672
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	123 304	81 009

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Bürookulud	35 856	33 507
Üldtegevuse varad ja ülalpidamiskulud	17 118	19 740
Arenduskulud	15 036	9 012
Muud tegevuskulud	33 669	26 061
Kokku mitmesugused tegevuskulud	101 679	88 320

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	329 501	316 815
Sotsiaalmaksud	115 386	99 538
Kokku tööjõukulud	444 887	416 353
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	25	29
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	23	27
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	399	179
Muud	12	2
Kokku muud ärikulud	411	181

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	3 273	2 372	6
Intressikulu kapitalirendilt	1 849	1 589	7
Kokku intressikulud	5 122	3 961	

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	2 150	538
Eesti	2 150	538
Kokku	2 150	538

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 285	12 500
Kokku laenukohustised	1 285	12 500
Võlad ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	2 188	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 188	0

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	15 000	0	2 500	12 500	0
Kokku laenukohustised	15 000	0	2 500	12 500	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 500	12 500	0
Kokku laenukohustised	12 500	12 500	0

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	42 965	12 972
Kokku müüdid	42 965	12 972

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tütaretevõtjad	6 884	0
Kokku ostetud	6 884	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	32 785	30 000
Võetud dividende	2 150	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2024

OÜ Ropka Elamu (registrikood: 10800121) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIVO SOO	Juhatuse liige	18.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	176 217
Aruandeaasta kasum (kahjum)	100 145
Kokku	276 362
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	276 362
Kokku	276 362

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	176 217
Aruandeaasta kasum (kahjum)	100 145
Kokku	276 362
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	276 362
Kokku	276 362

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korteriühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	794270	100.00%	Jah