

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Ropka Elamu

registrikood: 10800121

tänava/talu nimi, Turu tn 34

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	7
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 6 Kapitalirent	9
Lisa 7 Kasutusrent	10
Lisa 8 Laenukohustised	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Muud äritulud	12
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	13
Lisa 16 Muud ärikulud	13
Lisa 17 Intressikulud	13
Lisa 18 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

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 2022 (eurot)	Näitaja 2021 (eurot)	Muutus (eurot)	Muutus (%)
Müügikäive	634 994	615 278	+ 19 716	+ 3%
Muud äritulud	1 155	8 941	-7 786	-87%
KOKKU ÄRITULUD	636 149	624 219	+ 11 930	+ 2%
Kaubad, materjalid, teenused	81 009	108 536	-27 527	-25%
Tegevuskulud	88 320	71 648	+16 672	+ 23%
Tööjõukulud	416 353	368 766	+ 47 487	+13%
Varade kulum	19 227	8 323	+ 10 904	+131%
Muud ärikulud	181	1 207	-1 026	-85%
KOKKU ÄRIKULUD	605 090	558 480	+ 46 610	+ 8%
Finantstulud ja -kulud kokku	-3 955	-4 785	-830	-17%
KASUM (+)/KAHJUM (-)	27 104	60 954	-33 850	-55%

INVESTEERINGUD

2022.aastal soetati põhivara kokku soetusmaksumuses 11 960 eurot (2021.aastal 72 221 eurot).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	95 937	79 322	
Nõuded ja ettemaksed	13 623	26 167	2
Varud	500	500	3
Kokku käibevarad	110 060	105 989	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	215 000	215 000	4
Materiaalsed põhivarad	70 340	77 607	5
Kokku põhivarad	285 340	292 607	
Kokku varad	395 400	398 596	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	41 284	39 991	8
Võlad ja ettemaksed	99 890	96 948	9
Kokku lühiajalised kohustised	141 174	136 939	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	70 605	105 140	8
Kokku pikaajalised kohustised	70 605	105 140	
Kokku kohustised	211 779	242 079	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 940	2 940	
Kohustuslik reservkapital	294	294	
Muud reservid	2 020	2 020	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	151 263	90 309	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 104	60 954	
Kokku omakapital	183 621	156 517	
Kokku kohustised ja omakapital	395 400	398 596	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	634 994	615 278	11
Muud äritulud	1 155	8 941	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-81 009	-108 536	13
Mitmesugused tegevuskulud	-88 320	-71 648	14
Tööjõukulud	-416 353	-368 766	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 227	-8 323	5
Muud ärikulud	-181	-1 207	16
Ärikasum (kahjum)	31 059	65 739	
Intressitulud	6	4	
Intressikulud	-3 961	-4 789	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	27 104	60 954	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 104	60 954	

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 osapoolale 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 intressikuluks 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
Laenunõuded	700	700
Rendipinna ettemakse	2 840	2 840
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 623	13 623
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	22 544	22 544
Ostjatelt laekumata arved	22 544	22 544
Laenunõuded	700	700
Rendipinna ettemakse	2 840	2 840
Nõuded riigipoolse hüvitise osas	83	83
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 167	26 167

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ettemaksed varude eest	500	500
Ettemakse tarnijale	500	500
Kokku varud	500	500

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	215 000	215 000
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	215 000	215 000

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	41 722	14 748	56 470
Akumuleeritud kulum	-40 061	-2 700	-42 761
Jääkmaksumus	1 661	12 048	13 709
Ostud ja parendused	72 221		72 221
Muud ostud ja parendused	72 221		72 221
Amortisatsioonikulu	-4 783	-3 540	-8 323
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

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2022	2021
Masinad ja seadmed	0	8 916
Muud masinad ja seadmed	0	8 916
Kokku	0	8 916

2022.aastal liisiti juurde 1 sõiduk ning 1 heakorramasin soetusmaksumusega 11 960 eurot (vt ka lisa 6).

2021.aastal soetatud juurde 3 sõidukit (sh 2 kapitalirendile) soetusmaksumuses 33 773 eurot.

Varasemast kasutusrendist klassifitseeritud kapitalirendiks ning võetud põhivarana arvele lisaks 5 sõidukit soetusmaksumuses 38 448 eurot.

Kokku varade soetus 72 221 eurot.

Müüdnud 1 sõiduk. Müügikasum 8 916 eurot kajastatud muudes ärikuludes (vt ka lisa 12).

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Sõiduauto Ford	12 480	2 748	9 732	5,549%	EUR	2025
Tarbesõiduk Dacia	5 300	1 995	3 305	4,683%	EUR	2025
Tarbesõiduk Renault	2 721	2 721	0	4,024%	EUR	2023
Sõiduauto Ford	5 386	5 386	0	4,904%	EUR	2023
Tarbesõiduk Citroen	6 492	1 742	4 750	4,904%	EUR	2023
Tarbesõiduk Citroen	6 141	1 389	4 752	5,183%	EUR	2025
Sõiduauto Dacia	4 006	2 987	1 019	5,904%	EUR	2024
Raider	4 306	2 560	1 746	-	EUR	2024
Kapitalirendikohustised kokku	46 832	21 528	25 304			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Sõiduauto Ford	15 169	2 689	12 480	2,59%	EUR	2025
Tarbesõiduk Dacia	7 227	1 927	5 300	3,49%	EUR	2025
Tarbesõiduk Dacia	3 420	3 420	0	2,99%	EUR	2022
Kaubik Renault	6 524	6 524	0	1,99%	EUR	2022
Tarbesõiduk Renault	4 305	1 584	2 721	1,99%	EUR	2023
Sõiduauto Ford	8 499	3 113	5 386	2,49%	EUR	2023
Tarbesõiduk Citroen	8 198	1 706	6 492	2,49%	EUR	2023
Tarbesõiduk Citroen	7 502	1 361	6 141	2,49%	EUR	2025
Kapitalirendikohustised kokku	60 844	22 324	38 520			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	10 599	62 660
Kokku	10 599	62 660

2022.aastal renditud juurde 1 sõiduk ning 1 heakorramasin (vt ka lisa 5).

Liisingu põhimakset tasutud summas 14 012 eurot ja liisinguintressi 2 372 eurot. Kokku liisingmaksed 16 384 eurot.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	0	12 033
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	0	19 597

2021.aastal klassifitseeritud kõik kasutusrendil olevad varad kapitalirendil olevateks varadeks (vt ka lisa 5).

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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					6
Laenukohustised kokku	111 889	41 284	70 605					
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen Swedbankist	84 287	17 667	66 620		2,9%	EUR	2026	
Pikaajalised laenud kokku	84 287	17 667	66 620					
Kapitalirendikohustised kokku	60 844	22 324	38 520					6
Laenukohustised kokku	145 131	39 991	105 140					

2021.aastal saadud investeerimislaenu summas 100 000 eurot.

2022.aastal tasutud laenu põhiosa 19 230 eurot (2021.aastal 15 713 eurot) ning laenuintressi 2 372 eurot (2021.aastal 2 219 eurot). Kokku laenumaksed 21 602 eurot (2021.aastal 17 932 eurot).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 474	12 474	
Võlad töövõtjatele	43 934	43 934	
Võlad seotud osapooltele	12 500	12 500	18
Maksuvõlad	30 307	30 307	
Muud võlad	675	675	
Muud viitvõlad	675	675	
Kokku võlad ja ettemaksed	99 890	99 890	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 594	6 594	
Võlad töövõtjatele	41 988	41 988	
Võlad seotud osapooltele	15 000	15 000	
Maksuvõlad	33 048	33 048	
Muud võlad	318	318	
Muud viitvõlad	318	318	
Kokku võlad ja ettemaksed	96 948	96 948	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 940	2 940
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	634 994	615 278
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	634 994	615 278
Kokku müügitulu	634 994	615 278
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Haldustegevus	308 304	291 408
Heakorratööd	205 586	188 758
Hooldustööd	41 738	35 729
Tehnilise konsultandi teenus	40 747	69 023
Vahendatava tegevuse tulud	32 538	26 466
Muud lisatulud	6 081	3 894
Kokku müügitulu	634 994	615 278

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	0	8 916
Muud	1 155	25
Kokku muud äritulud	1 155	8 941

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Vahendatavad materjalid ja teenused	28 870	25 406
Põhitegevuses kasutatud materjalid ja teenused	10 658	42 578
Põhitegevuse varad ja ülalpidamiskulud	35 809	36 958
Põhitegevuse töötajate koolitus ja tervishoid	5 672	3 594
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	81 009	108 536

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Bürookulud	33 507	33 703
Üldtegevuse varad ja ülalpidamiskulud	19 740	19 341
Arenduskulud	9 012	8 895
Muud tegevuskulud	26 061	9 709
Kokku mitmesugused tegevuskulud	88 320	71 648

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	316 815	279 881
Sotsiaalmaksud	99 538	88 885
Kokku tööjõukulud	416 353	368 766
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	29	25
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	29	25

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	179	440
Notaritasud	0	763
Muud	2	4
Kokku muud ärikulud	181	1 207

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	2 372	2 219	8
Intressikulu kapitali- ja kasutusrendilt	1 589	2 570	6
Kokku intressikulud	3 961	4 789	

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 500	15 000	9
Kokku laenukohustised	12 500	15 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	15 000	0	15 000	0	9
Kokku laenukohustised	0	15 000	0	15 000	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
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	9
Kokku laenukohustised	15 000	0	2 500	12 500	0	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	30 000	30 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2023

OÜ Ropka Elamu (registrikood: 10800121) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTINE VEIDER-NURM	Juhatuse liige	28.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	151 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 104
Kokku	178 367

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	151 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 104
Kokku	178 367

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	634994	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rivo Soo	38009162715	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1911 EUR (Lihtomand)
Kristine Veider-Nurm	48110162744	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1029 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7302390
E-posti aadress	info@ropkaelamu.ee
Veebilehe aadress	www.ropkaelamu.ee