

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Ropka Elamu

registrikood: 10800121

tänava/talu nimi, Turu tn 34

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51014

telefon: +372 7302390, +372 7302393

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 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Osaühing Ropka Elamu põhitegevuseks on korteriühistute haldamine ja korrashoid. Pakutavad teenused on hoodus- ja remonditööd, heakorratööd, raamatupidamine, juriidiline nõustamine ja avariivalve. 2017.a. jätkasime ettevõtte teenuste mahu ja kvaliteedi suurendamist. Investeeringisime töötingimuste parendamisse läbi uute kontoriruumide rentimise ja arvutitarkvara uuendamise. Ettevõtte müügitulu suurenes 33,2% võrra, heakorrateenuse osa kogukäibest on kasvanud 51%. Ettevõtte kogukäibest on 85% kaetud haldus- ja hooldusteenuse püsilepingutega. Ettevõttes töötab 22 inimest, ning kogu nende töötasude ja lisatasude palgakulu oli 244158 eurot. OÜ Ropka Elamu juhatus koosneb 3 liikmest. Juhatus liikmed töötavad firmas ja saavad ametipalka. Ettevõtte on Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liidu liige. Ülesanded, mis võeti 2017. aastaks, said täidetud. Suurenenud on ehistusaastalt uute elamute halduse osakaal. Järjest aktiivselt on hakatud kasutama meie iseteeninduskeskkonda, mille kaudu saab sisestada veemõõturite näitusid ja tutvuda korteriühistu üldkoosoleku protokollide, tehtud hooldus- ja remonditöödega majas, vastuvõetud eelarvetega ja majandusaasta aruannetega. OÜ Ropka Elamu 2018.a. ülesandeks on jätkuvalt laiendada läbi uute lepingute sõlmimise korteriühistutega. Eesmärgiks on pakkuda võimalikult paljudele klientidele täishaldusteenust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	54 034	49 396	2
Nõuded ja ettemaksed	18 654	10 116	3
Varud	1 900	236	
Kokku käibevarad	74 588	59 748	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	27 406	28 430	4
Immateriaalsed põhivarad	12 311	11 351	5
Kokku põhivarad	39 717	39 781	
Kokku varad	114 305	99 529	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 891	3 814	6
Võlad ja ettemaksed	43 065	34 179	7,8
Kokku lühiajalised kohustised	46 956	37 993	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 281	15 172	6
Kokku pikaajalised kohustised	11 281	15 172	
Kokku kohustised	58 237	53 165	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 940	2 940	
Kohustuslik reservkapital	294	294	
Muud reservid	4 313	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 816	29 070	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 705	14 060	
Kokku omakapital	56 068	46 364	
Kokku kohustised ja omakapital	114 305	99 529	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	378 541	284 196	11
Muud äritulud	176	224	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-69 242	-42 498	12
Mitmesugused tegevuskulud	-40 087	-29 642	13
Tööjõukulud	-244 158	-189 178	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 097	-8 937	
Muud ärikulud	-19	-1	
Ärikasum (kahjum)	10 114	14 164	
Intressitulud	2	1	
Intressikulud	-411	-105	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 705	14 060	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 705	14 060	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise Seadusest ja heast raamatupidamise tavast. Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhisuse ja soetusmaksumuse printsiipe. Potentsiaalsete tulude ja kulude kajastamisel lähtutakse konservatiivsuse printsiibist.

Raha

Raha ja selle ekvivalendid kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kirjel kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Lühiajalised nõuded kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas.

Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud bilansis ei esine.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 950 euro ning kasutusega üle kolme aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

Masinate ja seadmete 30 %

Transpordivahendid 30%

Tööriistad ja inventar 25-40 %

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kapitalirent kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ka kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt kumb on lühem.

Kaubad, toore, materjalid ja teenused

Korteriühistu hooldustöödeks ostetud ja edasimüügiks mõeldud materjalid ja tooraine on kajastatud soetusmaksumuses. Ettevõttes varud puuduvad. Ostetud materjal kantakse kuludesse ja müüdud materjal kajastatakse kasumiaruande müügitulus.

Tulud

Tulud kajastatakse brutomeetodil

Kulud

Kulud kajastatakse brutomeetodil

Majandusaasta aruanne on koostatud eurodes

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
kassa	1 058	588
Swedbank konto	52 976	48 808
Kokku raha	54 034	49 396

Ropka Elamu OÜ rendib ühisuse vormis korteriomani keele maksete kogumiseks oma pangakontot. Selliseid kontosid kasutab Fortuuna 5, Põhja pst 15a ja 15b, Lillevälja tee 3 ja Lillevälja tee 5, Selli 5. Praegu on moodustamisel Lillevälja tee 3 ja 5 korteriühistud ja 2018 a. veebruarist alates on majad juriidilised üksused ja kasutavad oma pangakontot.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 719	15 719	
Ostjatelt laekumata arved	14 394	14 394	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	1 325	1 325	
Muud nõuded	0	0	0
Laenu nõuded	0	0	0
Ettemaksed	95	95	
Muud makstud ettemaksed	95	95	
rendipinna ettemakse	2 840	2 840	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 654	18 654	0

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 647	9 647	
Ostjatelt laekumata arved	9 647	9 647	
Ettemaksed	469	469	
Tulevaste perioodide kulud	469	469	
Muud makstud ettemaksed	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 116	10 116	

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015						
Soetusmaksumus	13 447	12 120	25 567			25 567
Akumuleeritud kulum	-2 409	-2 409	-4 818			-4 818
Jääkmaksumus	11 038	9 711	20 749			20 749
Ostud ja parendused	21 969		21 969			21 969
Amortisatsioonikulu	-4 900	-4 037	-8 937	-1		-8 938
Ümberliigitamised				0	0	0
Muud ümberliigitamised				0	0	0
Muud muutused	7 525	17 598	25 123	-30 473	0	-5 350
31.12.2016						
Soetusmaksumus	42 941	29 718	72 659	0	0	72 659
Akumuleeritud kulum	-7 309	-6 446	-13 755	-30 474	0	-44 229
Jääkmaksumus	35 632	23 272	58 904	-30 474	0	28 430
Ostud ja parendused	4 325	9 748	14 073		0	14 073
Amortisatsioonikulu	-12 030	-3 067	-15 097	0		-15 097
Muud muutused				0		0
31.12.2017						
Soetusmaksumus	47 266	39 466	86 732	0	0	86 732
Akumuleeritud kulum	-19 339	-9 513	-28 852	-30 474	0	-59 326
Jääkmaksumus	27 927	29 953	57 880	-30 474	0	27 406

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
Ostud ja parendused	11 351	11 351
31.12.2016		
Soetusmaksumus	11 351	11 351
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	11 351	11 351
Ostud ja parendused	960	960
31.12.2017		
Soetusmaksumus	12 311	12 311
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	12 311	12 311

Immateriaalse põhivara all hoitakse NOOM-süsteemi arenduskulusid, CONDO24.net ja NOOM - süsteemi ühilduskulusid.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
auto kapitalirendi leping 054 MRB	7 831	1 942	5 889		nov 2021
auto kapitalirendi leping 561 MPV	7 341	1 949	5 392		aug 2021
Pikaajalised laenud kokku	15 172	3 891	11 281		
Laenukohustised kokku	15 172	3 891	11 281		

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
auto kapitalirendi leping 054 MRB	9 734	1 903	7 831		nov. 2021
auto kapitalirendi leping 561 MPV	9 252	1 911	7 341		aug. 2021
Pikaajalised laenud kokku	18 986	3 814	15 172		
Laenukohustised kokku	18 986	3 814	15 172		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 681	5 681
Võlad töövõtjatele	16 068	16 068
Maksuvõlad	21 178	21 178
Saadud ettemaksed	138	138
Muud saadud ettemaksed	138	138
Kokku võlad ja ettemaksed	43 065	43 065

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 740	3 740
Võlad töövõtjatele	12 056	12 056
Maksuvõlad	17 863	17 863
Saadud ettemaksed	520	520
Muud saadud ettemaksed	520	520
Kokku võlad ja ettemaksed	34 179	34 179

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Citadele Leasing & Factoring OÜ	0	208
Eden Springs Estinia OÜ	37	22
Kinnisvarakeskkonna Ekspert OÜ	0	237
KÜ Purde 39	0	525
Olerex AS	895	750
Parem Käsi OÜ	28	89
Postimees Grupp AS	0	18
Sp Grupp OÜ	1 568	1 481
Tele 2 Eesti AS	129	138
Telia Eesti AS	103	97
muud kokku	291	175
Astro Baltics OÜ	1 200	0
Clean OÜ	228	0
Kaarsilla Kinnisvara OÜ	360	0
karimek OÜ	842	0
Kokku võlad tarnijatele	5 681	3 740

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	16 068	12 056
Kokku võlad töövõtjatele	16 068	12 056

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 940	2 940
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	378 541	284 196
Kokku müügitulu	378 541	284 196
Müügitulu tegevusalade lõikes		
haldus	209 058	161 790
hooldustööd majadele	36 810	21 638
lisatööd hinnakirja alusel	3 516	15 604
elektritööd	11 634	10 300
heakorrateenus	113 012	74 842
muud	4 511	22
Kokku müügitulu	378 541	284 196

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	52 866	27 527
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	1 741
Transpordikulud	16 376	13 230
töömehe riided	0	0
kasutusrendi liisingumaksud	0	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	69 242	42 498

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	11 373	10 798
Mitmesugused bürookulud	11 755	17 208
Uurimis- ja arengukulud	5 323	78
Koolituskulud	1 667	1 558
reklaam	2 023	0
Muud	7 946	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	40 087	29 642

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	181 956	141 629
Sotsiaalmaksud	60 589	46 123
töötuskindlustus	1 450	1 129
erisoodustus tulumaks	163	297
Kokku tööjõukulud	244 158	189 178
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	22	18

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	1 567	1 481

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	35 698	30 737

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2018

OÜ Ropka Elamu (registrikood: 10800121) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTINE VEIDER-NURM	Juhatuse liige	28.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 816
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 705
Kokku	48 521

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 816
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 705
Kokku	48 521

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	378541	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ülo Soo	35601092713	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1029 EUR (Lihtomand)
SP Grupp OÜ	10768788	Eesti	1911 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7302393
Telefon	+372 7302390
E-posti aadress	info@ropkaelamu.ee
Veebilehe aadress	www.ropkaelamu.ee