

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Roopa Arendus

registrikood: 12071420

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Ahtri tn 6a

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6318900

e-posti aadress: favorte@favorte.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Intressikulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 Äriühendused	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Ettevõtte on registreeritud Äriregistris 2011.a ning tema põhitegevusalaks on kinnisvara ostu- ja müügitehingud ning kinnisvara arendus.

Müügitulu oli 2023.a 19 800 633 eurot, bilansimaht oli 31.12.2023 seisuga 8 882 506 eurot, omakapital -84 232 eurot.

Ettevõtte põhitegevuse arveldused on eurodes ning sellest tulenevalt on valuutakursi risk minimaalne. Euroopa Keskpank on aga intressimäärasid tõstnud, mistõttu on suurenenud ettevõtte laenukohustuste intressikulu. Hetkel siiski juhatas sellel järsul Euribori tõusul suurt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele ei näe.

2023 a. toimus ühinemine teiste Favorte gruppi kuuluvate ettevõtetega F&A Kinnisvara OÜ, OÜ Studio 50 Invest ja Künnipõllu Arendus OÜ.

2023 a. tegeles ettevõtte Tallinnas, Veskilise 7 ja Veskilise 9 ja Rae vallas Järvekülas Sõnajala 1 kortermajade arendamisega. Veskilise 7 ja Veskilise 9 korterelamud said 2023.a algul ja Sõnajala 1, Järveküla korterelamu 2023a keskel valmis. Omandati Jõhvika arendus Järvekülas, kuhu saab ehitada 18 elamuühikut ja Tuulehaldja arendus Metsakastis, kuhu saab ehitada 10 elamuühikut.

Peamised finantssuhtarvud	2023	2022
Müügitulu (eurodes)	19 800 633	153 637
Käibe kasv %	12788%	-94%
Puhaskasum (eurodes)	3 168 607	-364 687
Kasumi kasv (%)	969%	-141252%
Puhasrentaablus (%)	16%	-237%
Omakapital	-84 232	-287 906
ROE (%)	-3762%	127%
Varad kokku	8 882 506	8 839 552
ROA (%)	36%	-4%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
* Käibe kasv (%) = (müügitulu aruandeaasta – müügitulu eelmine aasta)/ müügitulu eelmine aasta * 100		
* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum aruandeaasta – puhaskasum eelmine aasta)/ puhaskasum eelmine aasta * 100		
* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100		
* ROE (%) = puhaskasum/ omakapital *100		
* ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku *100		

Rainer Hinnos
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	120 187	131 896	
Nõuded ja ettemaksed	3 315 068	99 914	2
Varud	5 351 756	8 516 840	3
Kokku käibevarad	8 787 011	8 748 650	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	90 902	90 902	
Materiaalsed põhivarad	4 593	0	
Kokku põhivarad	95 495	90 902	
Kokku varad	8 882 506	8 839 552	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 042 106	7 654 287	4
Võlad ja ettemaksed	1 924 632	1 473 170	5
Kokku lühiajalised kohustised	8 966 738	9 127 457	
Kokku kohustised	8 966 738	9 127 457	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	
Kohustuslik reservkapital	1 000	500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 263 839	66 281	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 168 607	-364 686	
Kokku omakapital	-84 232	-287 905	
Kokku kohustised ja omakapital	8 882 506	8 839 552	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	19 800 633	153 637	6
Muud äritulud	225 201	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 230 375	-114 126	
Mitmesugused tegevuskulud	-263 990	-24 684	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 142	0	
Muud ärikulud	-220	0	
Ärikasum (kahjum)	4 530 107	14 827	
Intressitulud	42 352	3	
Intressikulud	-1 403 852	-379 516	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 168 607	-364 686	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 168 607	-364 686	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhiolemus on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

OÜ Roopa Arendus kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne ja kõik selle lisad on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, pangakontodel olevat raha ja nõudmiseni hoiuseid pankades

Nõuded ja ettemaksed

Bilansis kajastuvaid nõudeid on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjate laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodil kulusse ja kajastatakse bilansis eraldi real "ebatõenäolisel laekuvad arved". Varem kulusse kantud ning lootusetuks muutunud nõuded kantakse bilansist välja.

Varud

Varud on varad, mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Varude mõiste hõlmab lisaks müügiks ostetud kaupadele ka selliseid objekte nagu müügiks hoitavad seadmed ja kinnisvara.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, varude maksumust korrigeeritakse kulutustega, mis otseselt suurendavad nende väärtust.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglasel väärtuses.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, maksuvõlad, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Pikaajaliste kohustistena on bilansis kajastatud kohustised, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustised on kajastatud lühiajalistena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Müügitulu kajastab müüdüd kaupade eest saadavaid summasid, millest on maha arvatud allahindlused ja tagastatud kaubad.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised.

Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada

edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldiisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja

makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2018 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Kuna seadus jõustus aastal 2018, siis perioodil 2019-2021 rakenduvad n.ö üleminekusätted. Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2023. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2020-2022 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Roopa Arendus OÜ ei ole majandusaastal 2020, 2021 ega 2022 dividende maksnud ja neile madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale. OÜ Roopa Arendus käsitleb seotud osapooltena:

tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale;

eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsember ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Äriühendused

Äriühendusena käsitletakse majandustehingut, kus ettevõtte omandab teise ettevõtte varad ja kohustised ning võtab üle nende varade ja kohustistega seotud äritegevuse. Sõltumatute osapoolte vahel toimuvaid äriühendusi kajastatakse ostumeetodil. Ostumeetodi puhul võetakse omandatud varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised arvele nende õiglasel väärtusel ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Positiivne firmaväärtus kajastatakse bilansis. Juhul kui äriühendus toimub ettevõtete vahel, mida kontrollib üks ja sama isik või üks ja sama rühm isikuid, ei pruugi äriühendus toimuda turutingimustel, mistõttu tavapärase ostumeetodi rakendamine ei pruugi objektiivselt peegeldada toimunud tehingu sisu.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	45 036	45 036
Ostjatelt laekumata arved	45 036	45 036
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	49 693	49 693
Ettemaksed	235	235
Tulevaste perioodide kulud	235	235
Muud lühiajalised nõuded	3 220 104	3 220 104
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 315 068	3 315 068
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 669	9 669
Ostjatelt laekumata arved	9 669	9 669
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	85 284	85 284
Ettemaksed	94	94
Tulevaste perioodide kulud	94	94
Muud lühiajalised nõuded	4 867	4 867
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 914	99 914

Muude lühiajaliste nõuete all on kajastatud ühendatud ettevõtte F&A kinnisvara OÜ poolt tehtud investeeringud Rehelepa arenduse ja Tähetorni tehnoargi alade infrastruktuuri rajamiseks, mille kulud hüvitavad vastavalt sõlmitud kokkuleppele Tähetorni Tehnopark OÜ, Mäeküla Laod OÜ ja Rehelepa Arendus OÜ.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	5 351 756	8 516 840
Müügiks ostetud kinnisvara	5 351 756	8 516 840
Kokku varud	5 351 756	8 516 840

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen omanikult	5 571 602	5 571 602			12%	euro	31.12.2024	9
Pangalaen	1 470 504	1 470 504			Euribor 6k + 5,75%	euro	13.04.2025	
Lühiajalised laenud kokku	7 042 106	7 042 106						
Laenukohustised kokku	7 042 106	7 042 106						

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen omanikult	1 741 200	1 741 200			12%	euro	31.12.2022	9
Pangalaen	5 913 087	5 913 087			Euribor 6k + 4,5%	euro	12.11.2023	
Lühiajalised laenud kokku	7 654 287	7 654 287						
Laenukohustised kokku	7 654 287	7 654 287						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	2 454 970	8 516 838
Kokku	2 454 970	8 516 838

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek Veskilise 7, Tallinn ja Sõnajala tee 1, Järveküla kinnistutele.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	946 370	946 370
Muud võlad	969 643	969 643
Intressivõlad	969 643	969 643
Saadud ettemaksed	8 619	8 619
Tulevaste perioodide tulud	1 667	1 667
Muud saadud ettemaksed	6 952	6 952
Kokku võlad ja ettemaksed	1 924 632	1 924 632
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	519 357	519 357
Võlad seotud osapooltele	40	40
Maksuvõlad	215	215
Muud võlad	193 092	193 092
Intressivõlad	193 092	193 092
Saadud ettemaksed	760 466	760 466
Tulevaste perioodide tulud	759 966	759 966
Muud saadud ettemaksed	500	500
Kokku võlad ja ettemaksed	1 473 170	1 473 170

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	19 800 633	153 637
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	19 800 633	153 637
Kokku müügitulu	19 800 633	153 637
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu elamuarendusprojektide müügist	19 732 397	133 333
Tulu kinnisvara üürimisest	68 236	20 304
Kokku müügitulu	19 800 633	153 637

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Tööjõukulusid aruandeperioodil OÜ-l Roopa Arendus ei olnud.

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	1 403 852	379 516
Kokku intressikulud	1 403 852	379 516

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Osaühing Favorte
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 742 047	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	472 391	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 214 438	0	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	6 541 244	1 934 292	4
Kokku laenukohustised	6 541 244	1 934 292	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	211	252	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	40	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	660	240	
Kokku võlad ja ettemaksed	871	532	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 805 000	100 000	1 905 000	0	42 720	
Kokku antud laenud	1 805 000	100 000	1 905 000	0	42 720	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 455 200	3 096 000	2 810 000	1 741 200	193 092	4
Kokku laenukohustised	1 455 200	3 096 000	2 810 000	1 741 200	193 092	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	10 251 802	1 662 000	6 342 200	5 571 602	1 067 443	4
Kokku laenukohustised	10 251 802	1 662 000	6 342 200	5 571 602	1 067 443	

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	1 601 000	3 939	0	2 664
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		6 777		2 250
Kokku ostetud	1 601 000	10 716	0	4 914

Aruandeperioodil ei ole OÜ Roopa Arendus arvestanud tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 10 Äriühendused

21.06.2023 jõustus OÜ Roopa Arendus (ühendav ühing) ühinemine ettevõttega OÜ F&A Kinnisvara (ühendatav ühing).

Tegemist oli ühise kontrolli all olevate ettevõtete ühinemisega, mõlemad olid Osaühing Favorte tütarettevõtted.

Ühinemise käigus OÜ Roopa Arendus osakapitali ei suurendatud ja ühendatava ühingu vara (kinnistu Rae vallas bilansilise väärtusega 405 038 eurot) ning kohustised (laenu- ja intressivõlg emaettevõtte ees summas 9 950 617 eurot) anti tervikuna üle ühendavale ühingule. Omakapitalis kajastub ühinemiskandega tekkinud kahjum summas 9 019 074 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi real.

21.06.2023 jõustus OÜ Roopa Arendus (ühendav ühing) ühinemine ettevõttega OÜ Künnapõllu Arendus (ühendatav ühing).

Tegemist oli ühise kontrolli all olevate ettevõtete ühinemisega, mõlemad olid Osaühing Favorte tütarettevõtted.

Ühinemise käigus OÜ Roopa Arendus osakapitali ei suurendatud ja ühendatava ühingu vara (kinnistud Rae ja Viimsi vallas bilansilise maksumusega 2 328 160 eurot) ning kohustised anti tervikuna üle ühendavale ühingule. Omakapitalis kajastub ühinemiskandega tekkinud kasum summas 2 341 016 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi real.

21.06.2023 jõustus OÜ Roopa Arendus (ühendav ühing) ühinemine ettevõttega OÜ Studio 50 Invest (ühendatav ühing).

Tegemist oli ühise kontrolli all olevate ettevõtete ühinemisega, mõlemad olid Osaühing Favorte tütarettevõtted.

Ühinemise käigus OÜ Roopa Arendus osakapitali ei suurendatud ja ühendatava ühingu vara (hoonestatud kinnistu Rae vallas bilansilises maksumuses 4 631 998 eurot) ning kohustised (pangalaen summas 3 572 251 eurot) anti tervikuna üle ühendavale ühingule. Omakapitalis kajastub ühinemiskandega tekkinud kasum summas 498 187 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi real.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2024

OÜ Roopa Arendus (registrikood: 12071420) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAINER HINNO	Juhatuse liige	20.06.2024
Resolutsioon:	Kinnitan OÜ Roopa Arendus 2023.a majandusaasta aruande.	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Roopa Arendus osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Roopa Arendus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Andris Jegers
Vandeaudiitori number 171

/digitaalselt allkirjastatud/
Ele Pajusaar
Vandeaudiitori number 652

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Ahtri 4, Tallinn 10151
25.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Roopa Arendus (registrikood: 12071420) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	25.06.2024
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	25.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 263 839
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 168 607
Kokku	-95 232
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-95 232
Kokku	-95 232

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 263 839
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 168 607
Kokku	-95 232
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-95 232
Kokku	-95 232

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	19732397	99.66%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	68236	0.34%	Ei