

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.06.2023

aruandeaasta lõpp: 31.05.2024

ärinimi: Ropka Kinnisvara OÜ

registrikood: 12481660

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Inseneri tn 2
postisihthnumber: 51014

telefon: +372 5146258

e-posti aadress: lesaar@live.com

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	10
Lisa 11 Tööjõukulud	10
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

OÜ Ropka Kinnisvara on asutatud 29.05.2013 .a. eesmärgiga investeerida ja arendada kinnisvara Eesti Vabariigi piires.

2014. aasta märtsis algasid ehitustööd aadressil Tehnika 8 Tartu kinnistul. Keskuse hoone ehitus lõppes 2015.a. kevadel. Hoone kasutusluba väljastati 16.12.2015.aastal. Aruandlusperioodil on Ropka Kinnisvara tegelenud renditeenuse pakkumisega.

Hoone on kaetud rendilepingutega.

Aruandeperioodil pole juhatuse liikmetele tasu makstud

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.05.2024	31.05.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	63 428	68 350
Nõuded ja ettemaksed	37 901	36 452
Varud	415	0
Kokku käibevarad	101 744	104 802
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 550 215	1 582 899
Kokku põhivarad	1 550 215	1 582 899
Kokku varad	1 651 959	1 687 701
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	97 076	89 773
Võlad ja ettemaksed	15 090	8 282
Kokku lühiajalised kohustised	112 166	98 055
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	931 510	1 028 220
Võlad ja ettemaksed	12 254	12 254
Kokku pikaajalised kohustised	943 764	1 040 474
Kokku kohustised	1 055 930	1 138 529
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Kohustuslik reservkapital	250	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	546 422	474 448
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 857	71 974
Kokku omakapital	596 029	549 172
Kokku kohustised ja omakapital	1 651 959	1 687 701

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.06.2023 - 31.05.2024	01.06.2022 - 31.05.2023
Müügitulu	220 132	234 272
Muud äritulud	3 102	3 314
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-88 548	-95 462
Mitmesugused tegevuskulud	-9 275	-5 937
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-32 684	-32 687
Muud ärikulud	-1 150	-100
Ärikasum (kahjum)	91 577	103 400
Intressitulud	7	6
Intressikulud	-44 727	-31 432
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	46 857	71 974
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 857	71 974

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ropka Kinnisvara 2023/2024 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti aruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. OÜ Ropka Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Finantskohustised

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 korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud etusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Pikaajalised finantskohustused (pikaajaline laen), mis on antud omanike poolt tähtajaga 5 aastat kajastatakse nüüdisväärtuses ja diskonteeritakse iga-aastaselt intressimääraga 4,3%.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapitali suurus on 10% osakapitalist. Eraldised reservkapitali tehakse puhaskasumist.

Tulud

Tulud kaupade müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulud, dividenditulud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Maksudkohustusena käsitletakse kohustusi, mille tähtaeg on saabunud või saabub bilansipäevale järgneval kalendrikuul.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriolukorrale. OÜ Ropka Kinnisvara käsitleb seotud osapooltena:

- tegevjuhtkonda, osanikke ja nendega seotud ettevõtteid;
- tegevjuhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.05.2024	31.05.2023
Pangakontod	63 428	68 350
Kokku raha	63 428	68 350

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.05.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 901	9 901
Ostjatelt laekumata arved	9 901	9 901
Laenunõuded	28 000	28 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 901	37 901
	31.05.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 452	8 452
Ostjatelt laekumata arved	8 452	8 452
Laenunõuded	28 000	28 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 452	36 452

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.05.2024	31.05.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 128	2 236
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 128	2 236

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.05.2022			
Soetusmaksumus	191 368	1 634 194	1 825 562
Akumuleeritud kulum	0	-209 979	-209 979
Jääkmaksumus	191 368	1 424 215	1 615 583
Amortisatsioonikulu	0	-32 684	-32 684
31.05.2023			
Soetusmaksumus	191 368	1 634 194	1 825 562
Akumuleeritud kulum	0	-242 663	-242 663
Jääkmaksumus	191 368	1 391 531	1 582 899
Amortisatsioonikulu	0	-32 684	-32 684
31.05.2024			
Soetusmaksumus	191 368	1 634 194	1 825 562
Akumuleeritud kulum	0	-275 347	-275 347
Jääkmaksumus	191 368	1 358 847	1 550 215

	01.06.2023 - 31.05.2024	01.06.2022 - 31.05.2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	157 738	150 254
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	35 796	16 073

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.05.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV Pank	569 786	97 076	472 710		3,25	EUR	22.05.2029
Omanike antud laen	458 800	0	458 800		0	EUR	31.05.2029
Pikaajalised laenud kokku	1 028 586	97 076	931 510				
Laenukohustised kokku	1 028 586	97 076	931 510				

	31.05.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV Pank	659 193	89 773	569 420		3,25	EUR	22.05.2029
Omanike antud laen	458 800	0	458 800		0	EUR	31.05.2029
Pikaajalised laenud kokku	1 117 993	89 773	1 028 220				
Laenukohustised kokku	1 117 993	89 773	1 028 220				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.05.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	13 962	13 962	0	0
Maksuvõlad	1 128	1 128	0	0
Saadud ettemaksed	12 254	0	0	12 254
Muud saadud ettemaksed	12 254	0	0	12 254
Kokku võlad ja ettemaksed	27 344	15 090		12 254

	31.05.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	6 046	6 046	0	0
Maksuvõlad	2 236	2 236	0	0
Saadud ettemaksed	12 254	0	0	12 254
Muud saadud ettemaksed	12 254	0	0	12 254
Kokku võlad ja ettemaksed	20 536	8 282		12 254

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.05.2024	31.05.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	474 623	437 138
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	118 656	109 284
Kokku tingimuslikud kohustised	593 279	546 422

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.05.2024	31.05.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	01.06.2023 - 31.05.2024	01.06.2022 - 31.05.2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	220 132	234 272
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	220 132	234 272
Kokku müügitulu	220 132	234 272
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade rent	157 738	150 254
Kommunaalteenuste müük	62 394	82 020
Päikeseenergia müük	0	1 998
Kokku müügitulu	220 132	234 272

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.06.2023 - 31.05.2024	01.06.2022 - 31.05.2023
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.05.2024	31.05.2023
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	458 780	458 780
Kokku laenukohustised	458 780	458 780

LAENUKOHUSTISED	31.05.2022	31.05.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	458 780	458 780	0
Kokku laenukohustised	458 780	458 780	0
LAENUKOHUSTISED	31.05.2023	31.05.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	458 780	758 780	0
Kokku laenukohustised	458 780	758 780	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.11.2024

Ropka Kinnisvara OÜ (registrikood: 12481660) 01.06.2023 - 31.05.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD TANI	Juhatuse liige	08.11.2024
ANTI LEHISTE	Juhatuse liige	11.11.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.05.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	546 422
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 857
Kokku	593 279
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	593 279
Kokku	593 279

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.05.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	546 422
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 857
Kokku	593 279
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	593 279
Kokku	593 279

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	220132	100.00%	Jah