

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.06.2019

aruandeaasta lõpp: 31.05.2020

ärinimi: Ropka Kinnisvara OÜ

registrikood: 12481660

tänavanimi: Inseneri tn 2

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 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	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 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.

Ettevõtte peamiseks tegevuseks aruande perioodil on olnud Tartus Inseneri tänav 2 kinnistule planeeritava hoone projekteerimine ja väljaehitamine eesmärgiga rajada sinna veokitele mõeldud varuosade- ja hoolduskeskus.

2014. aasta märtsis algasid ehitustööd eelmainitud 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)

	31.05.2020	31.05.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	37 035	16 751
Nõuded ja ettemaksed	14 470	17 826
Kokku käibevarad	51 505	34 577
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 680 951	1 713 635
Kokku põhivarad	1 680 951	1 713 635
Kokku varad	1 732 456	1 748 212
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	89 688	86 703
Võlad ja ettemaksed	4 830	8 645
Kokku lühiajalised kohustised	94 518	95 348
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 303 018	1 392 706
Võlad ja ettemaksed	11 166	11 291
Kokku pikaajalised kohustised	1 314 184	1 403 997
Kokku kohustised	1 408 702	1 499 345
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Kohustuslik reservkapital	250	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	246 117	183 699
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 887	62 418
Kokku omakapital	323 754	248 867
Kokku kohustised ja omakapital	1 732 456	1 748 212

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.06.2019 - 31.05.2020	01.06.2018 - 31.05.2019
Müügitulu	176 606	176 023
Muud äritulud	618	2 248
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-33 595	-39 684
Mitmesugused tegevuskulud	-3 627	-8 988
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-32 684	-32 022
Muud ärikulud	-9	0
Ärikasum (kahjum)	107 309	97 577
Intressitulud	2	0
Intressikulud	-32 424	-35 159
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	74 887	62 418
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 887	62 418

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ropka Kinnisvara 2019/2020 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 rahavoogude 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 ettemaksed

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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv 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 suuruseks 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.

Intressitulu, dividenditulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

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

Seotud osapooled

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.05.2020	31.05.2019
SEB Pank	35 780	16 371
LHV Pank	1 255	380
Kokku raha	37 035	16 751

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.05.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	14 470	14 470
Ostjatelt laekumata arved	14 470	14 470
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 470	14 470
	31.05.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 826	17 826
Ostjatelt laekumata arved	17 826	17 826
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 826	17 826

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.05.2020		31.05.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 402	0	2 503
Maamaks	0	125	0	100
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 527	0	2 603

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.05.2018			
Soetusmaksumus	191 368	1 634 194	1 825 562
Akumuleeritud kulum	0	-79 905	-79 905
Jääkmaksumus	191 368	1 554 289	1 745 657
Amortisatsioonikulu	0	-32 022	-32 022
31.05.2019			
Soetusmaksumus	191 368	1 634 194	1 825 562
Akumuleeritud kulum	0	-111 927	-111 927
Jääkmaksumus	191 368	1 522 267	1 713 635
Amortisatsioonikulu	0	-32 684	-32 684
31.05.2020			
Soetusmaksumus	191 368	1 634 194	1 825 562
Akumuleeritud kulum	0	-144 611	-144 611
Jääkmaksumus	191 368	1 489 583	1 680 951

	01.06.2019 - 31.05.2020	01.06.2018 - 31.05.2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		140 686
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		41 796

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.05.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
lhv pank	933 906	89 688	844 218	0	3,25	EUR	22.05.24
Omanike antud laen	458 800	0	0	458 800	0	0	31.05.24
Pikaajalised laenud kokku	1 392 706	89 688	844 218	458 800			
Laenukohustised kokku	1 392 706	89 688	844 218	458 800			

	31.05.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV pank	1 020 609	86 703	933 906	0	3,25	EUR	22.05.24
Omanike antud laen	458 800	0	0	458 800	0	EUR	31.05.24
Pikaajalised laenud kokku	1 479 409	86 703	933 906	458 800			
Laenukohustised kokku	1 479 409	86 703	933 906	458 800			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.05.2020	31.05.2019
Maa		191 368
Ehitised		1 522 267
Kokku		1 713 635

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.05.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 303	2 303	0	0
Maksuvõlad	2 527	2 527	0	0
Saadud ettemaksed	11 166	0	0	11 166
Muud saadud ettemaksed	11 166	0	0	11 166
Kokku võlad ja ettemaksed	15 996	4 830	0	11 166

	31.05.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 936	5 936	0	0
Maksuvõlad	2 603	2 603	0	0
Muud võlad	106	106	0	0
Muud viitvõlad	106	106	0	0
Saadud ettemaksed	11 291	0	0	11 291
Muud saadud ettemaksed	11 291	0	0	11 291
Kokku võlad ja ettemaksed	19 936	8 645		11 291

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.05.2020	31.05.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	240 753	184 588
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	80 251	61 529
Kokku tingimuslikud kohustised	321 004	246 117

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.05.2020	31.05.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	01.06.2019 - 31.05.2020	01.06.2018 - 31.05.2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	176 606	176 023
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	176 606	176 023
Kokku müügitulu	176 606	176 023
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade rent	143 100	140 686
Kommunaalteenuste müük	33 506	35 337
Kokku müügitulu	176 606	176 023

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.05.2019	
	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	458 800

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	01.06.2019 - 31.05.2020		01.06.2018 - 31.05.2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	618	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.11.2020

Ropka Kinnisvara OÜ (registrikood: 12481660) 01.06.2019 - 31.05.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD TANI	Juhatuse liige	25.11.2020
ANTI LEHISTE	Juhatuse liige	28.11.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.05.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	246 117
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 887
Kokku	321 004
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	321 004
Kokku	321 004

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	176606	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Väike Teemant OÜ	11289854	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Lesaar OÜ	12101462	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5146258
E-posti aadress	lesaar@live.com