

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.06.2014

aruandeaasta lõpp: 31.05.2015

ärinimi: Ropka Kinnisvara OÜ

registrikood: 12481660

tänavanimi: Vabriku tn 10

küla: Vahi küla

vald: Tartu vald

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 60534

telefon: +372 5146258

e-posti aadress: lesaar@live.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

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 Tehnika tänav 8 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. Hetkel on hoone kasutusluba vormistamisel ja see väljastatakse 2015.a. lõpuks.

Hoone on kaetud rendilepingutega.

Aruandeperioodil pole juhatuse liikmetele tasu makstud

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.05.2015	31.05.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 057	17 547	2
Nõuded ja ettemaksed	30 255	54 280	3
Kokku käibevara	31 312	71 827	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 741 272	669 730	5
Kokku põhivara	1 741 272	669 730	
Kokku varad	1 772 584	741 557	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	63 230	0	6
Võlad ja ettemaksed	174 215	346 057	7
Kokku lühiajalised kohustused	237 445	346 057	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 440 002	318 398	6
Võlad ja ettemaksed	10 343	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	1 450 345	318 398	
Kokku kohustused	1 687 790	664 455	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 602	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 692	74 602	
Kokku omakapital	84 794	77 102	
Kokku kohustused ja omakapital	1 772 584	741 557	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.06.2014 - 31.05.2015	01.06.2013 - 31.05.2014	Lisa nr
Müügitulu	66 332	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 243	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 889	0	
Muud ärikulud	-429	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	43 771	0	
Intressikulud	-32 135	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-3 944	74 602	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 692	74 602	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 692	74 602	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.06.2014 - 31.05.2015	01.06.2013 - 31.05.2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	43 771	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	24 025	-54 280	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-171 842	346 057	
Makstud intressid	-32 135	0	
Muud rahavood äritegevusest	10 343	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-125 838	291 777	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 071 542	-669 730	5
Laekunud intressid	14	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 071 528	-669 730	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 180 876	393 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 180 876	393 000	
Kokku rahavood	-16 490	15 047	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 547	2 500	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-16 490	15 047	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 057	17 547	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.05.2013	2 500		2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		74 602	74 602
31.05.2014	2 500	74 602	77 102
Aruandeaasta kasum (kahjum)		7 692	7 692
31.05.2015	2 500	82 294	84 794

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ropka Kinnisvara 2014/2015 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamisetaava. Hea raamatupidamistava 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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses pikaajalise omanike laenu diskonteerimisega on tehtud parandused algbilanssisseisuga 31.05.14 ning kasumiaruandes 2014 .

Lisarea nimetus	31.05.2014	Muutus	31.05.2014
Pikaajalised laenukohustused	393 000	-74 602	318 398
Aruandeaasta kasum	0	74 602	74 602
Kokku omakapital	2 500	74 602	77 102

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 ülikviidsetesse 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 maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks)

hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Finantskohustused

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 õiglases väärtuses.

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 õiglases väärtuses (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 nüüdsväärtuses ja diskonteeritakse iga-aastaselt intressimääraga 4,3%.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapitali suuruseks 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 suurus 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 osapoolle äriliste otsustele. OÜ Ropka Kinnisvara käsitleb seotud osapooltena:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.05.2015	31.05.2014
SEB Pank	999	17 537
Nordea Pank	58	10
Kokku raha	1 057	17 547

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.05.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 967	4 967	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25 024	25 024	4
Ettemaksed	264	264	
Tulevaste perioodide kulud	264	264	
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 255	30 255	
	31.05.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	54 280	54 280	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 280	54 280	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.05.2015		31.05.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	25 024	0	54 280	0
Maamaks	0	35	0	35
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	25 024	35	54 280	35

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.05.2013			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	191 368	478 362	669 730
31.05.2014			
Soetusmaksumus	191 368	478 362	669 730
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	191 368	478 362	669 730
Ostud ja parendused	0	1 071 542	1 071 542
31.05.2015			
Soetusmaksumus	191 368	1 549 904	1 741 272
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	191 368	1 549 904	1 741 272

	01.06.2014 - 31.05.2015	01.06.2013 - 31.05.2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	66 332	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 889	0

Kinnisvarainvesteeringuna arvel oleva ehitise amortiseerimist alustatakse kasutusloa saamisel.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.05.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV pank	1 118 076	63 230	1 054 846	0	4,3%	EUR	22.05.2019
Omanike antud laenud	385 156		385 156	0	0	EUR	31.05.2019
Pikaajalised laenud kokku	1 503 232	63 230	1 440 002	0			
Laenukohustused kokku	1 503 232	63 230	1 440 002	0			

	31.05.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanike antud laenud	318 398	0	318 398	0	0	EUR	31.05.2019
Pikaajalised laenud kokku	318 398	0	318 398	0			
Laenukohustused kokku	318 398	0	318 398	0			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.05.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	174 180	174 180	0	
Maksuvõlad	35	35	0	4
Saadud ettemaksed	10 343	0	10 343	
Muud saadud ettemaksed	10 343	0	10 343	
Kokku võlad ja ettemaksed	184 558	174 215	10 343	

	31.05.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	346 022	346 022	0	
Maksuvõlad	35	35	0	4
Kokku võlad ja ettemaksed	346 057	346 057	0	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.05.2015	31.05.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	65 835	58 936
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	16 459	15 666
Kokku tingimuslikud kohustused	82 294	74 602

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.05.2015	31.05.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	01.06.2014 - 31.05.2015	01.06.2013 - 31.05.2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	66 332	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	66 332	0
Kokku müügitulu	66 332	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade rent	66 332	0
Kokku müügitulu	66 332	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

01.06.2014 - 31.05.2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	62 800

01.06.2013 - 31.05.2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	393 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.11.2015

Ropka Kinnisvara OÜ (registrikood: 12481660) 01.06.2014 - 31.05.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD TANI	Juhatuse liige	26.11.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ropka Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Ropka Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.05.2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Ropka Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.05.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toivo Alajõe

Vandeaudiitori number 220

Audiitorbüroo Fides OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 234

Vanemuise 21A, Tartu

26.11.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Ropka Kinnisvara OÜ (registrikood: 12481660) 01.06.2014 - 31.05.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO ALAJÕE	Vandeaudiitor	26.11.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.05.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 602
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 692
Kokku	82 294
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	82 044
Kokku	82 294

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	66332	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lesaar OÜ	12101462	Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond, Eesti	1250 EUR
Väike Teemant OÜ	11289854	Viljandi linn, Viljandi maakond, Eesti	1250 EUR

Sidevahendid

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