

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Roopa Arendus

registrikood: 12071420

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16-50

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 6318900

e-posti aadress: favorte@favorte.ee

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Intressikulud	13
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

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

Müügitulu oli 2015.a 167 956 eurot, müügitulu vähenes võrreldes 2014 aastaga 25 %, kasum oli 31 455 eurot.

Bilansimaht seisuga 31.12.2015 oli 2 521 405 eurot, omakapital 59 999 eurot.

2015.a tegeles OÜ Roopa Arendus Veskilise 7 ja Veskilise 9, Tallinn kinnistutele korterelamute projekteerimisega ja Telliskivi 24 kauplusehoone väljaüürimisega.

2016.a jätkatakse Veskilise 7 ja Veskilise 9, Tallinn kinnistutele planeeritud korterelamute projekteerimisega ja Telliskivi 24 kauplusehoone väljaüürimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	272	1 582	
Nõuded ja ettemaksed	11 316	14 189	2
Varud	1 897 239	1 863 935	3
Kokku käibevara	1 908 827	1 879 706	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	612 578	634 499	4
Kokku põhivara	612 578	634 499	
Kokku varad	2 521 405	2 514 205	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	319 737	335 115	5
Võlad ja ettemaksed	1 742 625	1 725 064	6
Kokku lühiajalised kohustused	2 062 362	2 060 179	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	399 044	425 482	5
Kokku pikaajalised kohustused	399 044	425 482	
Kokku kohustused	2 461 406	2 485 661	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	
Ülekurss	32 390	35 483	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 846	-8 846	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 455	-3 093	
Kokku omakapital	59 999	28 544	
Kokku kohustused ja omakapital	2 521 405	2 514 205	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	167 956	224 474	7
Muud äritulud	17 184	29	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-18 498	-163 448	8
Mitmesugused tegevuskulud	-64 185	-30 236	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-21 920	-5 480	
Muud ärikulud	-53	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	80 484	25 339	
Intressikulud	-49 029	-28 433	11
Muud finantstulud ja -kulud	0	1	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	31 455	-3 093	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 455	-3 093	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	80 484	25 339	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	21 920	5 480	
Kokku korrigeerimised	21 920	5 480	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 873	-11 220	
Varude muutus	-33 305	-49 159	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 676	4 039	
Kokku rahavood äritegevusest	75 648	-25 521	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-639 979	
Laekunud intressid	0	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-639 978	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	123 000	834 500	
Saadud laenude tagasimaksed	-164 815	-202 703	
Makstud intressid	-35 143	-3 524	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-76 958	628 273	
Kokku rahavood	-1 310	-37 226	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 582	38 808	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 310	-37 226	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	272	1 582	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	5 000	37 500	-10 863	31 637
Korrigeeritud saldo 31.12.2013	5 000	37 500	-10 863	31 637
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-3 093	-3 093
Muud muutused omakapitalis		-2 017	2 017	0
31.12.2014	5 000	35 483	-11 939	28 544
Aruandeaasta kasum (kahjum)			31 455	31 455
Muud muutused omakapitalis		-3 093	3 093	0
31.12.2015	5 000	32 390	22 609	59 999

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele, kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele, tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna juhendid.

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

Rahavoogude aruande koostamisel rühmitatakse laekumised ja väljamaksed nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Rahavood on leitud kaudset arvestusmeetodit kasutades.

Raamatupidamise aastaaruanne ja kõik selle lisad on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes 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 "ebatõenäoliset 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

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 müüdud kaupade eest saadavaid summasid, millest on maha arvatud allahindlused ja tagastatud kaubad.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. 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 ärioludele otsustele;

eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 039	6 039
Ostjatelt laekumata arved	6 039	6 039
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	752	752
Ettemaksed	133	133
Tulevaste perioodide kulud	133	133
Muud lühiajalised nõuded	4 392	4 392
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 316	11 316
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 696	4 696
Ostjatelt laekumata arved	4 696	4 696
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 968	4 968
Ettemaksed	133	133
Tulevaste perioodide kulud	133	133
Muud lühiajalised nõuded	4 392	4 392
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 189	14 189

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Müügiks ostetud kaubad	1 897 239	1 863 935
Müügis ostetud kinnisvara	1 897 239	1 863 935
Kokku varud	1 897 239	1 863 935

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
Ostud ja parendused	201 568	438 411	639 979
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	201 568	438 411	639 979
Amortisatsioonikulu		-5 480	-5 480
31.12.2014			
Soetusmaksumus	201 568	438 411	639 979
Akumuleeritud kulum		-5 480	-5 480
Jääkmaksumus	201 568	432 931	634 499
Amortisatsioonikulu		-21 921	-21 921
31.12.2015			
Soetusmaksumus	201 568	438 411	639 979
Akumuleeritud kulum		-27 401	-27 401
Jääkmaksumus	201 568	411 010	612 578

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen Eesti ettevõttelt	293 300	293 300			12% aastas	euro	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	293 300	293 300					
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist	425 481	26 437	399 044		2,38%	euro	31.07.2017
Pikaajalised laenud kokku	425 481	26 437	399 044				
Laenukohustused kokku	718 781	319 737	399 044				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
laen Eesti ettevõttelt	309 300	309 300			12% aastas	euro	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	309 300	309 300					
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist	451 297	25 815	425 482		2,38%	euro	31.08.2017
Pikaajalised laenud kokku	451 297	25 815	425 482				
Laenukohustused kokku	760 597	335 115	425 482				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Maa	201 568	201 568
Ehitised	411 010	432 930
Kokku	612 578	634 498

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 702 353	1 702 353
Muud võlad	38 795	38 795
Intressivõlad	38 795	38 795
Saadud ettemaksed	1 378	1 378
Tulevaste perioodide tulud	496	496
Muud saadud ettemaksed	882	882
Võlad aruandvatele isikutele	99	99
Kokku võlad ja ettemaksed	1 742 625	1 742 625
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 698 896	1 698 896
Maksuvõlad	89	89
Muud võlad	24 910	24 910
Intressivõlad	24 910	24 910
Saadud ettemaksed	580	580
Tulevaste perioodide tulud	280	280
Muud saadud ettemaksed	300	300
Võlad aruandvatele isikutele	589	589
Kokku võlad ja ettemaksed	1 725 064	1 725 064

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	167 956	224 474
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	167 956	224 474
Kokku müügitulu	167 956	224 474
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	49 500	189 900
Kinnisvara üürimine	118 456	34 574
Kokku müügitulu	167 956	224 474

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-14 733	-162 358
Energia	-8	11
Elektrienergia	-8	11
Muud	-3 757	-1 101
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-18 498	-163 448

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	0	-48
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 154	-1 719
Muud	-60 031	-28 469
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-64 185	-30 236

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

Tööjõukulusid 2015. aastal OÜ-l Roopa Arendus ei olnud.

Lisa 11 Intressikulud (eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	49 029	28 433
Kokku intressikulud	49 029	28 433

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2015	2014
Pangaintress		1
Kokku muud finantstulud ja -kulud		1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 028 242	2 030 180

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	123 000	139 000
2014	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	371 500	191 000

2015.a ei ole OÜ Roopa Arendus arvestanud tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.05.2016

OÜ Roopa Arendus (registrikood: 12071420) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAINER HINNO	Juhatuse liige	21.05.2016
Resolutsioon:	Kinnitan OÜ Roopa Arendus 2015 aasta majandusaasta aruande.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Roopa Arendus osanikule

Olen üle vaadanud OÜ Roopa Arendus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, 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 4 kuni 14.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne 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

Minu 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 minult kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas ma olen saanud teadlikuks millestki, mis paneks mind uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt olen ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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

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

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud ma teadlikuks millestki sellisest, mis paneks mind uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Roopa Arendus finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga .

/digitaalselt allkirjastatud/

Aivi Velleste

Vandeaudiitori number 92

Lemmur OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 151

Viimsi Vald

22.05.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Roopa Arendus (registrikood: 12071420) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVI VELLESTE	Vandeaudiitor	22.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 846
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 455
Kokku	22 609
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	22 109
Kokku	22 609

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 846
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 455
Kokku	22 609
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	22 109
Kokku	22 609

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	118456	70.53%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	49500	29.47%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Favorte	10040012	Tallinn, Harju maakond, Eesti	5000 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6318900
E-posti aadress	favorte@favorte.ee