

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Rocca Elamud OÜ

registrikood: 10708651

tänavanimi: Pärnu mnt

maja number: 105

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11312

telefon: +372 6510700

faks: +372 6510701

e-posti aadress: rocca@oma.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	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 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 12 Turustuskulud	11
Lisa 13 Tööjõukulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Lisa 15 Ettevõtte netovara	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditiitori aruanne	14

TEGEVUSARUANNE

Rocca Elamud OÜ põhitegevus on kinnisvaraarendus.

Tallinnas Paldiski maanteel asuval 2016. aastal omandatud kinnistule alustati kortermajade ehitust 2018. aasta sügisel. Kinnistule ehitatakse 3 kortermaja 79 korterimandiga, kinnisvaraarendus kannab nime "Mustjõe kodu". Ehitus valmib 2019 lõpuks, korterimandite müüki võlaõiguslike lepingute alusel alustati suvel 2018.

2018. aastal töötasu makstud ei ole, müügi korraldamiseks vajalikud teenused on sisse ostetud. 2018. aastal uurimis- ja arendustegevuse projekte ei käivitatud ning puudusid ka nendega seotud väljaminekud, samuti ei ole käesoleval majandusaastal väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks planeeritud.

Rocca Elamud OÜ omakapital seisuga 31.12.2018 on negatiivne summas 143 073 eurot. Antud asjaolu on tingitud olukorrast, kus korterimandite müügitulu kajastatakse hetkel kui on toimunud korteri omandiõiguse üleminek müüjalt ostjale, kuid kulud tekivad kogu arendusperioodi jooksul. Müügist tekkiv tulu kajastatakse aastatel 2019-2020, asjaõiguslepingute sõlmimisel 2019. aasta lõpus ettevõtte omakapital taastub ja vastab edaspidi Äriseadustiku nõuetele.

Peamised finantssuhtarvud

	2018	2017
Puhaskäibekapital (euro)	1 836 177	47 575
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	2,8	1,1

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhaskäibekapital (euro) = käibevara miinus lühiajalised kohustised

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 171	49	2
Nõuded ja ettemaksed	114 983	7 479	3
Varud	2 726 907	942 382	4
Kokku käibevarad	2 853 061	949 910	
Kokku varad	2 853 061	949 910	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	278 600	6
Võlad ja ettemaksed	1 016 884	623 735	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 016 884	902 335	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 979 250	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 979 250	0	
Kokku kohustised	2 996 134	902 335	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	0	256	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 019	78 315	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-190 648	-33 552	
Kokku omakapital	-143 073	47 575	
Kokku kohustised ja omakapital	2 853 061	949 910	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	87 891	0	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-91 038	-2 640	11
Brutokasum (-kahjum)	-3 147	-2 640	
Turustuskulud	-102 315	-3 160	12
Üldhalduskulud	-165	0	
Ärikasum (kahjum)	-105 627	-5 800	
Intressitulud	22	0	14
Intressikulud	-85 043	-27 752	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-190 648	-33 552	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-190 648	-33 552	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rocca Elamud OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Rocca Elamud OÜ liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Rocca Elamud OÜ emaettevõtte on OÜ Oma Grupp, mis on registreeritud Eestis.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varudena kajastatakse edasimüümise eesmärgil soetatud varad (kinnistud) ning kulutused pooleliolevatele kinnisvaraarenduse projektidele, mida ettevõtte arendab müügi eesmärgil.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on otseselt vajalikud nende soetamiseks.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest ja tootmise üldkulust.

Valmistoodanguna käsitletakse kasutusloa saanud müümata korteriomandeid.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule sõltub osaühingute puhul reservkapitali kasumieraldiste tegemise kohustuslikkus asjaolust, kas reservkapitali nõue on põhikirjas fikseeritud või mitte. Rocca Elamud OÜ põhikirjas on fikseeritud, et ettevõtte ei ole reservkapitali.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Rocca Elamud OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivat või selle üle olulist mõju omavaid isikuid);
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- * tegevjuhtkonda;
- * eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakontod	11 171	49
Kokku raha	11 171	49

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	6	6	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	114 977	114 977	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	114 983	114 983	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 479	7 479	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 479	7 479	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Lõpetamata toodang	2 726 907	942 382
Kinnistu koos ehituskuludega	2 726 907	942 382
Kokku varud	2 726 907	942 382

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	114 977	7 479
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	114 977	7 479

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	1 979 250	0	1 979 250	0	10%	Euro	31.01.2021	14
Pikaajalised laenud kokku	1 979 250	0	1 979 250	0				
Laenukohustised kokku	1 979 250	0	1 979 250	0				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	278 600	278 600			10%	Euro	31.12.2018	14
Lühiajalised laenud kokku	278 600	278 600						
Laenukohustised kokku	278 600	278 600	0	0				

Emaettevõtte laenuga on finantseeritud kinnistu omandamine ja ehituslepingu omaosafinantseerimine, 2019. aastal on ehituslepingu finantseerimiseks sõlmitud pangaga laenuleping.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	611 561	611 561	
Muud võlad	130 416	130 416	
Intressivõlad	128 286	128 286	14
Muud viitvõlad	2 130	2 130	
Saadud ettemaksed	274 907	274 907	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 016 884	1 016 884	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	50 492	50 492	14
Muud võlad	573 243	573 243	
Intressivõlad	43 243	43 243	14
Muud viitvõlad	530 000	530 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	623 735	623 735	

Kirje "Võlad tarnijatele" koosseisus on kajastatud muuhulgas võlad seotud osapooltele seisuga 31.12.2018 summas 605 074 eurot (vt lisa 14).

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	0	35 810
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	0	8 953
Kokku tingimuslikud kohustised	0	44 763

Lisa 9 Osakapital (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2018 on kohustuslik reservkapital 0 eurot (31.12.2017: 256 eurot). Rocca Elamud OÜ 30.07.2018 juhatuse otsuse alusel on reservkapital summas 256 eurot liidetud eelmiste perioodide kasumile, sest vastavalt 15.06.2016 muudetud põhikirjale ettevõttel puudub reservkapital.		

Lisa 10 Müügitulu (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	87 891	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	87 891	0
Kokku müügitulu	87 891	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraarendusega seotud teenuste müük	87 891	0
Kokku müügitulu	87 891	0

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2018	2017
Alltöövõtutööd	88 398	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 640	2 640
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	91 038	2 640

Lisa 12 Turustuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Reklaamikulud	69 683	3 160
Muud	32 632	0
Kokku turustuskulud	102 315	3 160

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes puudusid palgalised töötajad nii 2018. kui ka 2017. aastal.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Oma Grupp
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	0	2 107 536	372 335
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6	605 074	0

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
OÜ Oma Grupp	1 100 000	0	10%	Euro	31.01.2021
AS Oma Ehitaja kuni 14.11.2018	661 650	61 000	10%	Euro	31.12.2018

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
AS Oma Ehitaja	1 700	10%	Euro	31.12.2018

Ostud ja müügid

	2018		2017
	Ostud	Müügid	Ostud
Emaettevõtja	0	0	37 393
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 861 129	87 891	0

Seisuga 31.12.2018 koosneb kohustus emaettevõtte OÜ Oma Grupp ees laenust summas 1 979 250 eurot ja intressivõlast summas 128 286 eurot.

Seisuga 31.12.2017 koosneb kohustus emaettevõtte AS Oma Ehitaja ees laenust summas 278 600 eurot, intressikohustusest summas 43 243 eurot ja nõudest teenuste eest summas 50 492 eurot. Laen on saadud Tallinnas asuva kinnistu omandamiseks ja arendamiseks.

Saadud laenult on arvestatud intressikulusid aruandeaastal 85 043 eurot (2017: 27 752 eurot).

Rocca Elamud OÜ arvelduskonto AS-s Swedbank kuulus kuni 11.12.2018 AS Oma Ehitaja kontsernikonto koosseisu. 2018. aastal saadi intressitulu kontsernikonto koosseisus 22 eurot, 2017. aastal intressitulu ei saadud.

Lisa 15 Ettevõtte netovara

Seisuga 31.12.2018 on Rocca Elamud OÜ omakapital negatiivne ja ei vasta Äriseadustikus sätestatud nõuetele.

Antud asjaolu on tingitud olukorrast, kus korteriomandite müügist saadav tulu kajastatakse perioodil kui kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on üle läinud müüjalt ostjale ehk on toimunud omandiõiguse üleminek, kuid kulud tekivad kogu arendusperioodi jooksul. Müügist tekkiv tulu kajastatakse 2019. aastal või 2020. aastal kuni kõik korteriomandid on müüdud. Asjaõiguslepingute sõlmimisel 2019. aasta lõpus ettevõtte omakapital taastub ja vastab edaspidi Äriseadustiku nõuetele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2019

Rocca Elamud OÜ (registrikood: 10708651) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI TAPUPERE	Juhatuse liige	06.06.2019
KAIDO FRIDOLIN	Juhatuse liige	06.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rocca Elamud OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Rocca Elamud OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kasuttusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatuse läbi kooskõlas ülevaatuse töövõtude 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 kohustatud järgima ka asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuse 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

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Rocca Elamud OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu, et Rocca Elamud OÜ netovara oli aruandekuupäeva seisuga negatiivne summas -143 tuhat eurot ning ei vastanud Äriseadustiku nõuetele.

Omakapitali vastavusseviimiseks Äriseadustiku nõuetega tuleb juhendada Äriseadustiku §-s 176 sätestatust.

Ettevõtte juhtkond on kirjeldanud meetmeid Rocca Elamud OÜ tegevuse jätkuvuse tagamiseks ning netovara Äriseadustiku nõuetega vastavusseviimiseks kaasatud raamatupidamise aastaaruande lisa 15.

Meie arvamus ei ole märkusega eelnimetatud asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

06.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Rocca Elamud OÜ (registrikood: 10708651) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	06.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-190 648
Kokku	-145 629

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	87891	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Oma Grupp	10745422	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6510700
Faks	+372 6510701
E-posti aadress	rocca@oma.ee