

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Roopa Arendus

registrikood: 12071420

tänavanimi, Kentmanni tn

maja ja korteri number: 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10116

telefon: +372 6318900

e-posti aadress: favorte@favorte.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Intressikulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11
Vandeauditori aruanne	12

Tegevusaruanne

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

Müügitulu oli 2017.a 127 848 eurot, müügitulu vähenes võrreldes 2016 aastaga, kahjum oli 141 302 eurot.

Bilansimaht seisuga 31.12.2017 oli 2 726 856 eurot, omakapital -166 559 eurot.

Omanik on teadlik, et ettevõtte omakapital on negatiivne ning 2018.a on omakapital taastatud.

Peamised finantssuhtarvud	2017	2016
Müügitulu (eurodes)	127 848	178 131
Käibe kasv %	-28%	6%
Puhaskasum (eurodes)	-141 302	-85 255
Kasumi kasv (%)	66%	-371%
Puhasrentaablus (%)	-111%	-48%
Omakapital	-166 559	-25 256
ROE (%)	85%	338%
Varad kokku	2 726 857	2 552 925
ROA (%)	-5%	-3%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
* Käibe kasv (%) = (müügitulu aruandeaasta – müügitulu eelmine aasta) / müügitulu eelmine aasta * 100		
* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum aruandeaasta – puhaskasum eelmine aasta) / puhaskasum eelmine aasta * 100		
* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100		
* ROE (%) = puhaskasum / omakapital * 100		
* ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100		

2017.a tegeles OÜ Roopa Arendus Veskilise 7 ja Veskilise 9, Tallinn kinnistutele korterelamute projekteerimisega ning Telliskivi 24 kauplusehoone väljaüürimisega.

2018.a jätkatakse Telliskivi 24 kauplusehoone väljaüürimist.

Rainer Hinnos
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 799	3 259	
Nõuded ja ettemaksed	10 555	12 201	2
Varud	2 713 503	2 537 465	3
Kokku käibevarad	2 726 857	2 552 925	
Kokku varad	2 726 857	2 552 925	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	625 000	2 444 344	4
Võlad ja ettemaksed	491 767	133 837	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 116 767	2 578 181	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 776 649	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 776 649	0	
Kokku kohustised	2 893 416	2 578 181	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	
Ülekurss	0	32 390	
Kohustuslik reservkapital	500	500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-30 757	22 109	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-141 302	-85 255	
Kokku omakapital	-166 559	-25 256	
Kokku kohustised ja omakapital	2 726 857	2 552 925	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	127 848	178 131	6
Muud äritulud	44 016	842	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-46 396	-55 755	
Mitmesugused tegevuskulud	-27 306	-74 286	
Muud ärikulud	-319	0	
Ärikasum (kahjum)	97 843	48 932	
Intressikulud	-239 145	-134 187	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-141 302	-85 255	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-141 302	-85 255	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega OÜ Roopa Arendus kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne ja kõik selle lisad on koostatud eurodes.

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 laekuva 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

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 ärilistele 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 ärilistele otsustele;

eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 690	5 690
Ostjatelt laekumata arved	5 690	5 690
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	279	279
Ettemaksed	194	194
Tulevaste perioodide kulud	194	194
Muud lühiajalised nõuded	4 392	4 392
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 555	10 555
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 592	6 592
Ostjatelt laekumata arved	6 592	6 592
Ettemaksed	133	133
Tulevaste perioodide kulud	133	133
Muud lühiajalised nõuded	5 476	5 476
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 201	12 201

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Müügiks ostetud kaubad	2 713 503	2 537 465
Müügis ostetud kinnisvara	2 713 503	2 537 465
Kokku varud	2 713 503	2 537 465

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen Eesti ettevõttelt	400 000	400 000			8% aastas	euro	30.06.18
Lühiajaline pangalaen	200 000	200 000			6% aastas	euro	31.03.18
Lühiajalised laenud kokku	600 000	600 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	309 849	25 000	284 849		2,38%	euro	31.08.20
Pikaajaline laen Eesti ettevõttelt	1 491 800		1 491 800		12% aastas	euro	31.12.19
Pikaajalised laenud kokku	1 801 649	25 000	1 776 649				
Laenukohustised kokku	2 401 649	625 000	1 776 649				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen Eesti ettevõttelt	2 045 300	2 045 300			12% aastas	euro	31.12.2017
Laen Swedbankist	399 044	399 044			2,38%	euro	31.07.2017
Lühiajalised laenud kokku	2 444 344	2 444 344					
Laenukohustised kokku	2 444 344	2 444 344					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	1 878 873	201 568
Ehitised	781 184	389 089
Kokku	2 660 057	590 657

Laenukohustiste tagatiseks on seatud hüpoteek järgmistele kinnistutele:

Telliskivi 24, Tallinn;
 Veskilise 7, Tallinn;
 Veskilise 9, Tallinn,
 Lõosilma tee 4, Tallinn.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	155 684	155 684
Maksuvõlad	385	385
Muud võlad	330 149	330 149
Intressivõlad	329 839	329 839
Muud viitvõlad	310	310
Saadud ettemaksed	5 549	5 549
Tulevaste perioodide tulud	1 807	1 807
Muud saadud ettemaksed	3 742	3 742
Kokku võlad ja ettemaksed	491 767	491 767
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 750	5 750
Maksuvõlad	1 245	1 245
Muud võlad	122 553	122 553
Intressivõlad	122 553	122 553
Saadud ettemaksed	4 289	4 289
Muud saadud ettemaksed	4 289	4 289
Kokku võlad ja ettemaksed	133 837	133 837

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	127 848	178 131
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	127 848	178 131
Kokku müügitulu	127 848	178 131
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	0	65 179
Kinnisvara üürimine	127 848	112 952
Kokku müügitulu	127 848	178 131

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Tööjõukulusid 2017. aastal OÜ-l Roopa Arendus ei olnud.

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	239 145	134 187
Kokku intressikulud	239 145	134 187

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Favorte OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	1 968 972	2 167 853
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	180	0

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Favorte OÜ	76 500	630 000	12% aastas	euro	31.12.2018

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Favorte OÜ	1 775 000	23 000	12% aastas	euro	31.12.2017

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	150 000	1 363
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	600	0

2017.a ei ole OÜ Roopa Arendus arvestanud tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2019

OÜ Roopa Arendus (registrikood: 12071420) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAINER HINNO	Juhatuse liige	28.06.2019
Resolutsioon:	Kinnitan OÜ Roopa Arendus 2017 aasta aastaaruande.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Roopa Arendus osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Roopa Arendus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga 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 ülevaatuses 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Roopa Arendus finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eve Filonenko

Vandeaudiitori number 168

HLB Expertus KLF OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 241

Narva mnt 7a, Tallinn, Harju maakond, 10117

28.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Roopa Arendus (registrikood: 12071420) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE FILONENKO	Vandeaudiitor	28.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-30 757
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-141 302
Kokku	-172 059
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-172 059
Kokku	-172 059

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-30 757
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-141 302
Kokku	-172 059
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-172 059
Kokku	-172 059

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	127848	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Favorte	10040012	Eesti	5000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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