

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.06.2020

aruandeaasta lõpp: 31.05.2021

ärinimi: Ropka Kinnisvara OÜ

registrikood: 12481660

tänava nimi: Inseneri tn 2

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51014

telefon: +372 5146258

e-posti address: 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 Tööjõukulud	11
Lisa 12 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.

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)

	31.05.2021	31.05.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	55 224	37 035
Nõuded ja ettemaksud	18 143	14 470
Kokku käibevarad	73 367	51 505
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 648 267	1 680 951
Kokku põhivarad	1 648 267	1 680 951
Kokku varad	1 721 634	1 732 456
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	92 689	89 688
Võlad ja ettemaksud	5 878	4 830
Kokku lühiajalised kohustised	98 567	94 518
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 210 329	1 303 018
Võlad ja ettemaksud	12 370	11 166
Kokku pikaajalised kohustised	1 222 699	1 314 184
Kokku kohustised	1 321 266	1 408 702
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Kohustuslik reservkapital	250	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	321 004	246 117
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 614	74 887
Kokku omakapital	400 368	323 754
Kokku kohustised ja omakapital	1 721 634	1 732 456

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.06.2020 - 31.05.2021	01.06.2019 - 31.05.2020
Müügitulu	230 170	176 606
Muud äritulud	198	618
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-87 110	-33 595
Mitmesugused tegevuskulud	-4 527	-3 627
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-32 684	-32 684
Muud ärikulud	0	-9
Ärikasum (kahjum)	106 047	107 309
Intressitulud	3	2
Intressikulud	-29 436	-32 424
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	76 614	74 887
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 614	74 887

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ropka Kinnisvara 2020/2021 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 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 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 ebatõenäoliselt 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 maksimisele kuuluvas 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 suurus 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 müügittehingust 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 osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriliste otsustele. OÜ Ropka Kinnisvara käsitleb seotud osapooltena:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.05.2021	31.05.2020
SEB Pank	53 095	35 780
LHV Pank	2 129	1 255
Kokku raha	55 224	37 035

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.05.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 018	18 018
Ostjatelt laekumata arved	18 018	18 018
Ettemaksed	125	125
Tulevaste perioodide kulud	125	125
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 143	18 143
	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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.05.2021		31.05.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 040	0	2 402
Maamaks			0	125
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 040	0	2 527

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-32 684	-32 684
31.05.2021			
Soetusmaksumus	191 368	1 634 194	1 825 562
Akumuleeritud kulum	0	-177 295	-177 295
Jääkmaksumus	191 368	1 456 899	1 648 267

	01.06.2020 - 31.05.2021	01.06.2019 - 31.05.2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	151 889	143 100
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	38 879	33 506

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.05.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV pank	844 218	92 689	751 529	0	3,25	EUR	22.05.2024
Omanike antud laen	458 800	0	458 800	0	0	EUR	31.05.2024
Pikaajalised laenud kokku	1 303 018	92 689	1 210 329	0			
Laenukohustised kokku	1 303 018	92 689	1 210 329	0			
	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			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.05.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 714	3 714	0	0
Maksuvõlad	2 040	2 040	0	0
Muud võlad	124	124	0	0
Muud viitvõlad	124	124	0	0
Saadud ettemaksed	12 370	0	0	12 370
Muud saadud ettemaksed	12 370	0	0	12 370
Kokku võlad ja ettemaksed	18 248	5 878	0	12 370

	31.05.2020	Jaotus järelejäänud 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

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.05.2021	31.05.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	318 094	256 803
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	79 524	64 201
Kokku tingimuslikud kohustised	397 618	321 004

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.05.2021	31.05.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	01.06.2020 - 31.05.2021	01.06.2019 - 31.05.2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	230 170	176 606
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	230 170	176 606
Kokku müügitulu	230 170	176 606
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade rent	151 889	143 100
Kommunaalteenuste müük	78 281	33 506
Kokku müügitulu	230 170	176 606

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.06.2020 - 31.05.2021	01.06.2019 - 31.05.2020
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	01.06.2020 - 31.05.2021		01.06.2019 - 31.05.2020	
	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	544	37 435	0	618

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.11.2021

Ropka Kinnisvara OÜ (registrikood: 12481660) 01.06.2020 - 31.05.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD TANI	Juhatuse liige	19.11.2021
ANTI LEHISTE	Juhatuse liige	19.11.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.05.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	321 004
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 614
Kokku	397 618
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	397 618
Kokku	397 618

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	230170	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