

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Rocca A OÜ

registrikood: 14260957

tänava nimi: Tartu mnt

maja number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

e-posti aadress: endover@endover.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	7
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Müügitulu	8
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Intressikulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeauditori aruanne	12

Tegevusaruanne

Rocca A OÜ on asutatud 2017. aastal eesmärgiga tegeleda kinnisvara arendusega. Ettevõtte soetas 2017. aastal kinnistu Tallinnas, Haaberstis. 2018. aastal tegeleti projekteerimisega ja projekti ettevalmistamisega. 2019.a. alustati korterite eelmüüki. Ehitus valmis 2021. aasta kevadel.

31.12.2021 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne. Omakapitali nõutav tase taastatakse 2022. aastal korterite müügist oodatava kasumi arvelt. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on ettevõtte tegevus jätkuv.

Juhtkond on hinnanud COVID-19 (koroonaviirus) mõju majandustulemustele ning potentsiaalset mõju tulevikus. Viiruse puhang ei ole mõjunud negatiivselt ettevõtte 2021. majandustulemustele. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud viisil, et koroonaviiruse võimaliku mõjuga on arvestatud nii lõppenud majandusaasta aruandes kui ka võimaliku mõjuga järgnevate majandusaastate rahavoogudele ning finantsseisundile.

Juhatusel 2021. aastal tasusid ei makstud. Ettevõttel ei ole ühtegi töötajat.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 472	30 937	
Nõuded ja ettemaksed	0	297 386	2
Varud	2 029 394	3 607 585	3
Kokku käibevarad	2 043 866	3 935 908	
Kokku varad	2 043 866	3 935 908	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	336 080	2 484 071	5
Kokku lühiajalised kohustised	336 080	2 484 071	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 283 135	2 918 084	4
Võlad ja ettemaksed	168 689	108 929	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 451 824	3 027 013	
Kokku kohustised	2 787 904	5 511 084	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 577 676	-687 414	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	831 138	-890 262	
Kokku omakapital	-744 038	-1 575 176	
Kokku kohustised ja omakapital	2 043 866	3 935 908	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	9 548 287	313	6
Muud äritulud	6 334	4 673	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 679 594	-372 867	
Mitmesugused tegevuskulud	-666 527	-356 721	7
Muud ärikulud	-23 204	0	
Ärikasum (kahjum)	1 185 296	-724 602	
Intressitulud	889	8	
Intressikulud	-355 047	-165 668	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	831 138	-890 262	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	831 138	-890 262	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rocca A OÜ 2021.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning vastavalt kehtivale raamatupidamiseseadusele on koostatud väikeettevõtte lühendatud aastaaruanne. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Rocca A OÜ raamatupidamise aastaaruanne koostamisel on kasutatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raha

Raha ja rahaliste vahenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varuna kajastatakse ka elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavad maa ja hooned. Kinnisvara arendusega seotud varude kuluks kandmisel kasutatakse üldjuhul kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Realiseeritud kaupade kulude, turustuskulude, üld halduskulude, muude äiukulude ja finantskulude aastasisene jooksev arvestus toimub kululiikide nimelistel kontodel. Kulutused, mis on võrdsed aruandeperioodiga või pikemad, kuuluvad periodiseerimisele lähtudes olulisuse printsiibist.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

* tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriolulistele otsustele;

* eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	223 206	223 206
Muud nõuded	74 180	74 180
Kokku nõuded ja ettemaksed	297 386	297 386

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Valmistoodang	2 029 394	3 607 585
Müügi ootel varud	2 012 089	3 607 585
Müügiks ostetud kaubad	17 305	0
Kokku varud	2 029 394	3 607 585

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Krediitiasutus	1 253 131	0	1 253 131		8,5%	EUR	05.07.2023
Juriidiline isik	1 030 004	0	1 030 004		5%	EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	2 283 135	0	2 283 135				
Laenukohustised kokku	2 283 135	0	2 283 135				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Juriidiline isik	714 684	0	714 684		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	2 203 400	0	2 203 400		5%	EUR	09.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 918 084	0	2 918 084				
Laenukohustised kokku	2 918 084	0	2 918 084				

Krediitiasutuse laen on tagatud esimese järjekorra hüpoteegiga.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	13 118	13 118	0
Võlad seotud osapooltele	56 511	56 511	0
Maksuvõlad	255 641	255 641	0
Muud võlad	177 249	8 560	168 689
Intressivõlad	177 249	8 560	168 689
Saadud ettemaksed	2 250	2 250	0
Muud saadud ettemaksed	2 250	2 250	0
Kokku võlad ja ettemaksed	504 769	336 080	168 689

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 785 356	1 785 356	0
Maksuvõlad	2 930	2 930	0
Muud võlad	122 058	13 129	108 929
Intressivõlad	122 058	13 129	108 929
Saadud ettemaksed	682 656	682 656	0
Muud saadud ettemaksed	682 656	682 656	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 593 000	2 484 071	108 929

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 548 287	313
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 548 287	313
Kokku müügitulu	9 548 287	313
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68101 korterite müük	9 548 287	313
Kokku müügitulu	9 548 287	313

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Energia	34 513	9 356
Elektrienergia	25 892	9 356
Soojusenergia	8 621	0
Veevarustusteenused	2 752	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 758	1 758
Juhtimisteenus	162 000	169 000
Konsultatsioonid/vahendustasud	168 383	33 678
Reklaam	72 791	94 445
Lepingutasud	52 046	37 690
Juriidilised kulud	28 865	635
Müügiedendus	25 823	0
Müügisoodustus	80 195	0
Müümata korterite kommunaalmaksed	17 659	0
Muud	19 742	10 159
Kokku mitmesugused tegevuskulud	666 527	356 721

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	353 742	165 668
Muud intressikulud	1 305	0
Kokku intressikulud	355 047	165 668

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	56 511	56 511
Kokku võlad ja ettemaksed	56 511	56 511

PIKAAJALISED	2021	2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 030 004	1 030 004

Kokku laenukohustised	1 030 004	1 030 004
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	168 689	168 689
Kokku võlad ja ettemaksed	168 689	168 689

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2022

Rocca A OÜ (registrikood: 14260957) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT LAUD	Juhatuse liige	29.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rocca A OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Rocca A OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Tegevuse jätkuvusega seotud oluline ebakindlus

Ettevõtte omakapital on seisuga 31.12.2021 negatiivne. Meie arvates ei tulene sellest riski ettevõtte tegevuse jätkuvusele. Riski puudumist kinnitab asjaolu, et ettevõtte on bilansipäevaks sõlminud piisaval hulgal võlaõiguslepinguid korterite müügiks asjaõiguslepinguga 2022. aastal.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aare Olander

Vandeauditori number 342

Grow Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn, Harju maakond, 12916

30.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Rocca A OÜ (registrikood: 14260957) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE OLANDER	Vandeaudiitor	30.03.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 577 676
Aruandeaasta kasum (kahjum)	831 138
Kokku	-746 538
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-746 538
Kokku	-746 538

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 577 676
Aruandeaasta kasum (kahjum)	831 138
Kokku	-746 538
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-746 538
Kokku	-746 538

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	9548287	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ RL Investgroup	10526826	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	50 EUR (Lihtomand)
osaühing Endover KVB	10308874	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	850 EUR (Lihtomand)
Endo Tõnuver	37406084255		1600 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	endover@endover.ee