

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.06.2021

aruandeaasta lõpp: 31.05.2022

ärinimi: Ropka Kinnisvara OÜ

registrikood: 12481660

tänavanimi: Inseneri tn 2

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51014

telefon: +372 5146258

e-posti aadress: 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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Aruande allkirjad	13

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)

	31.05.2022	31.05.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	81 900	55 224	2
Nõuded ja ettemaksed	9 625	18 143	3
Kokku käibevarad	91 525	73 367	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 615 583	1 648 267	5
Kokku põhivarad	1 615 583	1 648 267	
Kokku varad	1 707 108	1 721 634	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	95 790	92 689	6
Võlad ja ettemaksed	7 016	5 878	7
Kokku lühiajalised kohustised	102 806	98 567	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 114 539	1 210 329	6
Võlad ja ettemaksed	12 565	12 370	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 127 104	1 222 699	
Kokku kohustised	1 229 910	1 321 266	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	397 618	321 004	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 830	76 614	
Kokku omakapital	477 198	400 368	
Kokku kohustised ja omakapital	1 707 108	1 721 634	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.06.2021 - 31.05.2022	01.06.2020 - 31.05.2021	Lisa nr
Müügitulu	220 235	230 170	10
Muud äritulud	3 601	198	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-82 941	-87 110	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 936	-4 527	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-32 684	-32 684	
Muud ärikulud	-14	0	
Ärikasum (kahjum)	103 261	106 047	
Intressitulud	5	3	
Intressikulud	-26 436	-29 436	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	76 830	76 614	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 830	76 614	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ropka Kinnisvara 2021/2022 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 ettemaksed

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 ebatõenäoliste nõuete 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 õiglases väärtuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud etusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (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 suuruseks 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 müügitehingust 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 ärilistele otsustele. OÜ Ropka Kinnisvara käsitleb seotud osapooltena:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.05.2022	31.05.2021
SEB Pank	81 196	53 095
LHV Pank	704	2 129
Kokku raha	81 900	55 224

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.05.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	9 500	9 500	0	0
Ostjatelt laekumata arved	9 500	9 500	0	0
Ettemaksed	125	125	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 625	9 625	0	0

	31.05.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	18 018	18 018	0	0
Ostjatelt laekumata arved	18 018	18 018	0	0
Ettemaksed	125	125	0	0
Tulevaste perioodide kulud	125	125	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 143	18 143	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.05.2022		31.05.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 416	0	2 040
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 416	0	2 040

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-32 684	-32 684
31.05.2022			
Soetusmaksumus	191 368	1 634 194	1 825 562
Akumuleeritud kulum	0	-209 979	-209 979
Jääkmaksumus	191 368	1 424 215	1 615 583

	01.06.2021 - 31.05.2022	01.06.2020 - 31.05.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	114 996	114 587
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 343	14 329

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.05.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV Pank	751 529	95 790	655 739	0	3,25	EUR	22.05.2024
Omanike antud laen	458 800	0	458 800	0	0	EUR	31.05.24
Pikaajalised laenud kokku	1 210 329	95 790	1 114 539	0			
Laenukohustised kokku	1 210 329	95 790	1 114 539	0			
	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			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.05.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 475	4 475	0	0
Maksuvõlad	2 416	2 416	0	0
Muud võlad	125	125	0	0
Muud viitvõlad	125	125	0	0
Saadud ettemaksed	12 565	0	0	12 565
Muud saadud ettemaksed	12 565	0	0	12 565
Kokku võlad ja ettemaksed	19 581	7 016	0	12 565

	31.05.2021	Jaotus järeljäänud 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

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.05.2022	31.05.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	379 558	318 094
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	94 890	79 524
Kokku tingimuslikud kohustised	474 448	397 618

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.05.2022	31.05.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	01.06.2021 - 31.05.2022	01.06.2020 - 31.05.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	220 235	230 170
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	220 235	230 170
Kokku müügitulu	220 235	230 170
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade rent	114 996	151 889
Kommunaalteenuste müük	103 875	78 281
Päikeseenergia müük	1 364	0
Kokku müügitulu	220 235	230 170

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.06.2021 - 31.05.2022	01.06.2020 - 31.05.2021
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.07.2022

Ropka Kinnisvara OÜ (registrikood: 12481660) 01.06.2021 - 31.05.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTI LEHISTE	Juhatuse liige	27.07.2022
EDUARD TANI	Juhatuse liige	28.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.05.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	397 618
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 830
Kokku	474 448
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	474 448
Kokku	474 448

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	218871	99.38%	Jah
Elektrienergia müük	35141	1364	0.62%	Ei

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