

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Rocca Elamud OÜ

**registrikood:** 10708651

**tänavanimi:** Pärnu mnt

**maja number:** 105

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 11312

**telefon:** +372 6510700

**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                              | 7 |
| Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad | 8 |
| Lisa 4 Osakapital                        | 8 |
| Lisa 5 Tulumaks                          | 8 |
| Lisa 6 Seotud osapooled                  | 8 |
| Aruande allkirjad                        | 9 |

## Tegevusaruanne

**Rocca Elamud OÜ** põhitegevus on kinnisvaraarendus.

Rocca Elamud OÜ arendas Tallinnas, Paldiski mnt 82b // 82c // 82d asuvale kinnistule kolm kortermaja arendusprojekti "Mustjõe Kodu" nime all. Korteriomandid võõrandati aastatel 2019-2020, aruandeaastal uusi projekte käivitatud ei ole.

2022. aastal töötasu makstud ei ole, ettevõtte tegevust korraldas juhatus.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022   | 31.12.2021   | Lisa nr |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Varad                                        |              |              |         |
| Käibevarad                                   |              |              |         |
| Raha                                         | 4 920        | 4 920        | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>4 920</b> | <b>4 920</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>4 920</b> | <b>4 920</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |              |              |         |
| Omakapital                                   |              |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556        | 2 556        | 4       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 364        | 81 890       |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 0            | -79 526      |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>4 920</b> | <b>4 920</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>4 920</b> | <b>4 920</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022     | 2021           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------|----------------|---------|
| Üldhalduskulud                              | 0        | -45            |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>0</b> | <b>-45</b>     |         |
| Intressitulud                               | 0        | 19             |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>0</b> | <b>-26</b>     |         |
| Tulumaks                                    | 0        | -79 500        | 6       |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>0</b> | <b>-79 526</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

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 standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Rocca Elamud OÜ OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.2.

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

### Raha

Raha ja rahaekvivalentidena 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

Nõueta 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 vähendamisena. 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. Varude kuluks kandmisel rakendatakse individuaalmaksumuse meetodit.

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.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad

algsest 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 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 õiglases 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 tulumaksuga.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste 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 emettevõtjat valitsevat 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)

|                   | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Pangakontod       | 4 920        | 4 920        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>4 920</b> | <b>4 920</b> |

### Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

|                                             | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |              |              |
| Võimalikud dividendid                       | 1 891        | 1 891        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 473          | 473          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>2 364</b> | <b>2 364</b> |

### Lisa 4 Osakapital (eurodes)

|                | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

### Lisa 5 Tulumaks (eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2021              |               |
|----------------------------|-------------------|---------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks      |
| Väljakuulutatud dividendid | 318 000           | 79 500        |
| <b>Kokku</b>               | <b>318 000</b>    | <b>79 500</b> |

### Lisa 6 Seotud osapooled (eurodes)

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

| MÜÜDUD               | 2021     |          |
|----------------------|----------|----------|
|                      | Kaubad   | Teenused |
| <b>Kokku müüdnud</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

**Rocca Elamud OÜ (registrikood: 10708651) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KÜLLI TAPUPERE     | Juhatuse liige     | 28.06.2023           |
| KAIDO FRIDOLIN     | Juhatuse liige     | 28.06.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022   |
|----------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 364        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 0            |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>2 364</b> |

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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