

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.06.2022

aruandeaasta lõpp: 31.05.2023

ärinimi: Ropka Kinnisvara OÜ

registrikood: 12481660

tänavanimi, maja number: Inseneri tn 2

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 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	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Tööjõukulud	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 aadressil Tehnika 8 Tartu 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)

	31.05.2023	31.05.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	68 350	81 900	2
Nõuded ja ettemaksed	36 452	9 625	3
Kokku käibevarad	104 802	91 525	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 582 899	1 615 583	5
Kokku põhivarad	1 582 899	1 615 583	
Kokku varad	1 687 701	1 707 108	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	89 773	95 790	6
Võlad ja ettemaksed	8 282	7 016	7,4
Kokku lühiajalised kohustised	98 055	102 806	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 028 220	1 114 539	6
Võlad ja ettemaksed	12 254	12 565	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 040 474	1 127 104	
Kokku kohustised	1 138 529	1 229 910	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	474 448	397 618	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 974	76 830	
Kokku omakapital	549 172	477 198	
Kokku kohustised ja omakapital	1 687 701	1 707 108	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.06.2022 - 31.05.2023	01.06.2021 - 31.05.2022	Lisa nr
Müügitulu	234 272	220 235	10
Muud äritulud	3 314	3 601	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-95 462	-82 941	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 937	-4 936	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-32 687	-32 684	
Muud ärikulud	-100	-14	
Ärikasum (kahjum)	103 400	103 261	
Intressitulud	6	5	
Intressikulud	-31 432	-26 436	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	71 974	76 830	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 974	76 830	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ropka Kinnisvara 2022/2023 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 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 tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas 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

Maksudkohustusena 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)

	31.05.2023	31.05.2022
SEB Pank	62 096	81 196
LHV Pank	6 254	704
Kokku raha	68 350	81 900

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.05.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	8 452	8 452	0	0
Ostjatelt laekumata arved	8 452	8 452	0	0
Laenunõuded	28 000	28 000	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 452	36 452		

	31.05.2022	Jaotus järelejäänud 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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.05.2023	31.05.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 236	2 416
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 236	2 416

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-32 684	-32 684
31.05.2023			
Soetusmaksumus	191 368	1 634 194	1 825 562
Akumuleeritud kulum	0	-242 663	-242 663
Jääkmaksumus	191 368	1 391 531	1 582 899

	01.06.2022 - 31.05.2023	01.06.2021 - 31.05.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	150 254	114 996
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 073	15 343

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.05.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV Pank	659 193	89 773	569 420		3,25	EUR	22.05.2029
Omanike antud laen	458 800	0	458 800		0	EUR	31.05.2029
Pikaajalised laenud kokku	1 117 993	89 773	1 028 220				
Laenukohustised kokku	1 117 993	89 773	1 028 220				

	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		3,25	EUR	22.05.2024
Omanike antud laen	458 800	0	458 800		0	EUR	31.05.24
Pikaajalised laenud kokku	1 210 329	95 790	1 114 539				
Laenukohustised kokku	1 210 329	95 790	1 114 539	0			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.05.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	6 046	6 046	0	0
Maksuvõlad	2 236	2 236	0	0
Saadud ettemaksed	12 254	0	0	12 254
Muud saadud ettemaksed	12 254	0	0	12 254
Kokku võlad ja ettemaksed	20 536	8 282		12 254

	31.05.2022	Jaotus järelejäänud 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

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.05.2023	31.05.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	437 138	379 558
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	109 284	94 890
Kokku tingimuslikud kohustised	546 422	474 448

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.05.2023	31.05.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	01.06.2022 - 31.05.2023	01.06.2021 - 31.05.2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	234 272	220 235
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	234 272	220 235
Kokku müügitulu	234 272	220 235
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade rent	150 254	114 996
Kommunaalteenuste müük	82 020	103 875
Päikeseenergia müük	1 998	1 364
Kokku müügitulu	234 272	220 235

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.06.2022 - 31.05.2023	01.06.2021 - 31.05.2022
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.08.2023

Ropka Kinnisvara OÜ (registrikood: 12481660) 01.06.2022 - 31.05.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD TANI	Juhatuse liige	28.08.2023
ANTI LEHISTE	Juhatuse liige	28.08.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.05.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	474 448
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 974
Kokku	546 422
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	546 422
Kokku	546 422

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.05.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	474 448
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 974
Kokku	546 422
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	546 422
Kokku	546 422

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	232274	99.15%	Jah
Elektrienergia müük	35141	1998	0.85%	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