

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: ROCCASPV OÜ

registrikood: 16570745

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Veskiposti tn 2

postisihthnumber: 10919

e-posti aadress: priit.uustulnd@gmail.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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ RoccaSPV loodi 09.09.2022. Eelmisel aruandeperioodil omandati osalused ettevõtetes Vikimõisa Arendus OÜ, Kaamos Laimdota SIA ning KaamosK10 SIA.

Põhitegevusala

RoccaSPV OÜ on valdusfirma, mille põhitegevuseks on investeringud kinnisvaraettevõtetesse.

Personal

Aruandeaastal palgalisi töötajaid ei olnud ning seoses sellega puudusid aruandeaastal tööjõukulud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2025. aastal jätkatakse samal tegevusalal. Kahjum kaetakse järgmiste perioodide kasumi arvelt.

Finantssuhtarvud

Peamised finantssuhtarvud	31.12.2024	31.12.2023
Puhaskasum (-kahjum)	-40 517	-22 714
Käibevara	264 119	331 999
Lühiajalised kohustused	1 500	330 012
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	176	1,01
Varad	3 030 516	3 299 570
ROA %	-1,34	-0,69
Omakapital	1 874 672	1 915 189
ROE %	-2,16	-1,19

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum (-kahjum)/varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum (-kahjum)/omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	69	191 749	2
Nõuded ja ettemaksed	264 050	140 250	3
Kokku käibevarad	264 119	331 999	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 316 705	2 316 705	4
Nõuded ja ettemaksed	449 692	650 866	3
Kokku põhivarad	2 766 397	2 967 571	
Kokku varad	3 030 516	3 299 570	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 500	330 012	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 500	330 012	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	999 752	999 752	5, 8
Võlad ja ettemaksed	154 592	54 617	6, 8
Kokku pikaajalised kohustised	1 154 344	1 054 369	
Kokku kohustised	1 155 844	1 384 381	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Muud reservid	1 935 403	1 935 403	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 714	-445	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 517	-22 269	
Kokku omakapital	1 874 672	1 915 189	
Kokku kohustised ja omakapital	3 030 516	3 299 570	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-3 419	-519	
Ärikasum (kahjum)	-3 419	-519	
Intressitulud	62 877	32 422	
Intressikulud	-99 975	-54 617	6, 8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-40 517	-22 714	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 517	-22 714	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

RoccaSPV OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Aruanne on koostatud vastavalt väikeettevõtja info avalikustamise nõuetele. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. RoccaSPV OÜ majandusaasta aruande periood on 01.01.2024-31.12.2024.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud ja muud nõuded. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara seotamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi, v.a. kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarad, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande, millede puhul tehingukulutusi ei liideta ega arvata maha algse soetusmaksumuse arvestamisel.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajaliste finantsinvesteeringute kajastamisel kasutatakse väärtuspäeva meetodit. Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoiatavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, fondi osakud jne.) mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud bilansipäeva. Pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud väärtuse langus. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandepäeval 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 nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad jne) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (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.

Kohustuslik reservkapital**Muud reservid**

Osaühingul on õigus moodustada vabatahtlik reservkapital. Otsus vabatahtliku reservkapitali moodustamiseks, reservkapitali suuruse kindlaksmääramiseks ja sinna sisse- ning väljamaksete tegemiseks tehakse osanike otsuse alusel. Sissemaksed vabatahtlikku reservkapitali võivad olla nii rahalised kui ka mitterahalised (k.a nõude tasaarvestamine), kusjuures mitterahalise sissemakse väärtust hindab juhatus. Vabatahtlikku reservkapitali tehtud sissemaksetelt ei arvestata ega maksta intressi. Vabatahtlikust reservkapitalist väljamaksete tegemisel tuleb arvestada Osaühingu netovarale seadusest tulenevaid nõudeid. Vabatahtlikust reservkapitalist väljamaksete tegemise järgselt peab Osaühingu netovara vastama netovarale kehtivatele nõuetele.

Kulud

Kulude kajastamisel rakendatakse tulude ja kulude vastavuse printsiipi-aruandeperioodi tuludest arvestatakse maha nendesamade tulude tekkimisega seotud kulud. Väljaminekuid, millele vastavad tulud tekivad muul perioodil, kajastatakse kuluna samal perioodil, mil tekivad nendega tulud.

Maksustamine

Eesti tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

2024. aastal oli tulumaksumäär 20% (20/80 väljamakse netosummast) ning regulaarsetele dividendidele kehtis madalam tulumaksumäär 14% (14/86 dividendide netosummast). Alates 1. jaanuarist 2025 on tulumaksumäär 22% (22/78 väljamakse netosummast) ja regulaarsetele dividendidele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) enam ei kehti.

Seotud osapooled

RoccaSPV OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Pangakonto	69	191 749
Kokku raha	69	191 749

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	618 450	228 450	390 000
Muud nõuded	95 292	35 600	59 692
Intressinõuded	95 292	35 600	59 692
Kokku nõuded ja ettemaksed	713 742	264 050	449 692

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	618 450	0	618 450
Muud nõuded	172 666	140 250	32 416
Intressinõuded	32 416	0	32 416
Viitlaekumised	140 250	140 250	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	791 116	140 250	650 866

228 450 eur laenu tähtaeg on 31.12.2025, intressimäär on 10% ning laen on välja antud eurodes.

390 000 eur laenu tähtaeg on 31.12.2026, intressimäär on 10% ning laen on välja antud eurodes.

31.12.2023 kajastati viitlaekumistena vabatahtliku reservkapitali vähendamine vastavalt otsusele, aga osanikele veel välja maksmata osa.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
Soetamine	2 852 955	2 852 955
Muud	-536 250	-536 250
31.12.2023	2 316 705	2 316 705

		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2023	2 316 705	2 316 705
31.12.2024	2 316 705	2 316 705

Eelmisel aruandeperioodil on muude liikumistena on kajastatud vabatahtlikku reservkapitali tehtud sissemakse vähendamine.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	999 752	0	999 752	0	10%	EUR	20.09.2027	8
Pikaajalised laenud kokku	999 752	0	999 752	0				8
Laenukohustised kokku	999 752	0	999 752	0				

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	999 752	0	999 752	0	10%	EUR	20.09.2027	8
Pikaajalised laenud kokku	999 752	0	999 752	0				8
Laenukohustised kokku	999 752	0	999 752	0				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud võlad	156 092	1 500	154 592	8
Intressivõlad	154 592	0	154 592	8
Muud viitvõlad	1 500	1 500	0	8
Kokku võlad ja ettemaksed	156 092	1 500	154 592	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	12	12	0	
Muud võlad	384 617	330 000	54 617	8
Intressivõlad	54 617	0	54 617	8
Muud viitvõlad	330 000	330 000	0	8
Kokku võlad ja ettemaksed	384 629	330 012	54 617	

Muude viitvõlgadena on kajastatud vabatahtliku reservkapitali vähendamine vastavalt otsusele, aga osanikele veel välja maksmata osa.

Lisa 7 Osakapital
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	4	4
Osakapital jaguneb neljaks võrdeks osaks nimiväärtustega 625 eurot. Dividende ei jagata aastate 2023 ja 2024 kahjumi tõttu.		

Lisa 8 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 500	330 000	6
Kokku võlad ja ettemaksed	1 500	330 000	6

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	999 752	999 752	5
Kokku laenukohustised	999 752	999 752	5
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	154 592	54 617	6
Kokku võlad ja ettemaksed	154 592	54 617	6

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	999 752	0	999 752	54 617	5
Kokku laenukohustised	0	999 752	0	999 752	54 617	5
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	999 752	0	0	999 752	99 975	5
Kokku laenukohustised	999 752	0	0	999 752	99 975	5

Aastatel 2023-2024 juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2025

ROCCASPV OÜ (registrikood: 16570745) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT UUSTULND	Juhatuse liige	26.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ROCCASPV OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud ROCCASPV OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt ROCCASPV OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

/digitaalselt allkirjastatud/

Margarita Vladimirkaja

Vandeaudiitori number 761

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Ahtri 4, 10151 Tallinn

27.05.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

ROCCASPV OÜ (registrikood: 16570745) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	27.05.2025
MARGARITA VLADIMIRSKAJA	Vandeaudiitor	27.05.2025

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 714
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 517
Kokku	-63 231
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-63 231
Kokku	-63 231

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 714
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 517
Kokku	-63 231
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-63 231
Kokku	-63 231