

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Pintaro

registrikood: 10170186

tänavanimi, maja number: Kadaka tee 56a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 12915

telefon: +372 6154141

e-posti aadress: tarmo.lehtmets@astlanda.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 10 Üldhalduskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Intressitulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Tulumaks	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Lisa 16 Likviidsus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Pintaro tegeleb kinnisvara rentimise ja haldamisega. Kinnisvara, aadressil Kadaka tee 56A, Tallinn, on renditud residendist juriidilisele isikule kaubandustegevuseks. Alates 2013.aastast on rakendatud kinnisvarainvesteeringu väärtuse hindamisel õiglase väärtuse meetodit. Aruandeperioodil on kinnisvarainvesteeringu väärtuse hindmisel kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit. OÜ Pintaro äritegevus ei ole hooajaline ning majandustegevus ei ole tsükliline. Osaühingu majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Pangalaenukohustus on seotud euriboriga.

OÜ Pintaro juhatuses on kaks liiget. Ühele juhatuse liikmele maksti ettevõtte juhtimistasu 4,6 tuhat eurot.

Töölepinguga töötajaid ettevõttes ei ole.

2019. aastal jätkab OÜ Pintaro tulu teenimist kinnisvara rentimisest.

Seisuga 31.12.2018 oli ettevõtte puhaskäibekapital negatiivne. Juhtkonna seisukohast on tegemist ajutise olukorraga ning tegevuse jätkuvust see ei mõjuta. Vt ka lisa 16.

Suhtarvud

	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Käibe puhasrentaablus	227,2%	37,6%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,1	0,9
ROA	46,2%	10,2%
ROE	66,9%	18,6%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe puhasrentaablus(%)= puhaskasum(-kahjum)/müügitulu*100
- Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)= käibevara/lühiajalised kohustised
- ROA (%)= puhaskasum(-kahjum)/varad kokku*100
- ROE (%)= puhaskasum(-kahjum)/omakapital kokku*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	127 405	90 673	
Nõuded ja ettemaksed	39 141	90 824	2
Kokku käibevarad	166 546	181 497	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	11 040	753 040	2
Kinnisvarainvesteeringud	6 070 000	3 700 000	3
Kokku põhivarad	6 081 040	4 453 040	
Kokku varad	6 247 586	4 634 537	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 874 032	157 609	4
Võlad ja ettemaksed	60 831	53 244	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 934 863	210 853	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 874 032	4
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 874 032	
Kokku kohustised	1 934 863	2 084 885	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	245 706	245 706	7
Kohustuslik reservkapital	62 442	62 442	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 119 504	1 768 008	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 885 071	473 496	
Kokku omakapital	4 312 723	2 549 652	
Kokku kohustised ja omakapital	6 247 586	4 634 537	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 269 783	1 260 373	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-444 517	-440 212	9
Brutokasum (-kahjum)	825 266	820 161	
Üldhalduskulud	-7 375	-7 391	10
Muud äritulud	2 370 000	0	3
Muud ärikulud	-45	-126	
Ärikasum (kahjum)	3 187 846	812 644	
Intressitulud	5 434	20 048	12
Intressikulud	-27 709	-29 946	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 165 571	802 746	
Tulumaks	-280 500	-329 250	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 885 071	473 496	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pintaro raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhiolemused on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Pintaro kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

OÜ Pintaro kvalifitseerub Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse §3 lõige 15 alusel väikeettevõtjaks ning on seetõttu esitanud lühendatud aastaaruande versiooni vastavalt §15 lõikele 2.

Finantsvarad

Finantsvaradena on kajastatud raha ja raha lähendeid, nõudeid ostjate vastu ja laenuvõldeid.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke, rahaturufondi osakuid ning katkestatavaid tähtajalisi hoiseid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ja ettemaksetena kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid ostjate vastu, lühi- ja pikaajalisi intressikandvaid laenuvõldeid ja intressinõudeid osanike vastu, tarnijatele tasutud ettemakseid teenuste eest, aga ka maksude ettemakseid ja tagastusnõudeid. Nõuete ja ettemaksete periodiseerimine toimub vastavalt nende realiseerumise tähtajale. Nõuded ja ettemaksed on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid ja kulutusi (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Rendid

Ettevõtte teenib renditulu bilansis kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaraobjekti rentimisest kasutusrendi tingimustel.

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes vastavalt tulu või kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühiajalised ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale moodustab kohustuslik reservkapital vähemalt 10% osakapitalist. Vabatahtlikku reservkapitali tehakse sissemaksid vastavalt osanike otsusele. Eraldi reservkapitali tehakse kasumi arvelt.

Tulud

Tuludena kajastatakse kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu ja kommunaalteenuste vahendamisega seotud vahendustasu.

Tulu teenuste osutamisest kajastatakse tekkepõhiselt saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kokkulepitud hinnavähendusi.

Muu ärituluna kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid tulusid, sh kasumit kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest.

Finantstuludena on kajastatud antud laenudelt ning arvelduskontodelt laekunud intressitulu.

Kulud

Müüdnud teenuste kuludena kajastatakse tekkepõhiselt teenuste osutamise lepingutega seotud kulusid (kinnisvaraobjekti haldamiskulud, remondikulud, kindlustuskulud).

Üldkuludena kajastatakse ettevõtte administratiivkulusid (juhtimis- ja raamatupidamiskulud, audiitorkontrolli kulud, pangateenused ning bürookulud).

Muu ärikuluna kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid kulusid, sh kahjumit kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest.

Finantskuludena on kajastatud pangalaenu intressikulu.

Tulusid ja kulusid ei saldeerita omavahel kasumiaruandes, välja arvatud mitte-põhitegevusest tulenevad tulud ja kulud, mis on tekkinud ühest ja samast või mitmest sarnasest tehingust ja mis ei ole eraldivõetuna olulised.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele (kui riikidevahelistes maksulepingutes ei ole teisiti sätestatud) juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapoleks on loetud: ettevõttes olulist osalust omavaid juriidilisest isikust osanikke ja tegevjuhtkonda, eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	38 641	38 641	0	
Ostjatelt laekumata arved	38 641	38 641	0	
Ettemaksed	11 540	500	11 040	
Tulevaste perioodide kulud	11 540	500	11 040	
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 181	39 141	11 040	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	37 118	37 118	0	
Ostjatelt laekumata arved	37 118	37 118	0	
Muud nõuded	795 155	53 155	742 000	15
Laenunõuded	792 000	50 000	742 000	
Intressinõuded	3 155	3 155	0	
Ettemaksed	11 591	551	11 040	
Tulevaste perioodide kulud	11 591	551	11 040	
Kokku nõuded ja ettemaksed	843 864	90 824	753 040	

Ettemaksetena on kajastatud tulevaste perioodide renditasu ja kindlustusmakseid.
Pikaajalise ettemaksu realiseerumise tähtaeg on 2020.aastal.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	3 700 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 370 000
31.12.2018	6 070 000

	2018	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	954 647	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-444 517	

Kinnisvarainvesteeringu väärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Rendilepingut ankurrentnikuga pikendati 01.septembrini 2030. Hinnangu andmisel lähtuti rendiperioodist, kokkulepitud rendihindadest ning prognoositavatest kuludest, võttes arvesse nii eeldatavat inflatsiooni, ajaloolist statistikat kui ka kapitaalremondiga seotud väljaminekuid. Vt ka lisa 4.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenukohustis krediidasutusele	1 874 032	1 874 032			Euribor+1,4%	EUR	15.11.2019
Lühiajalised laenud kokku	1 874 032	1 874 032					
Laenukohustised kokku	1 874 032	1 874 032					
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenukohustis krediidasutusele	2 031 641	157 609	1 874 032		Euribor+1,4%	EUR	15.11.2019
Pikaajalised laenud kokku	2 031 641	157 609	1 874 032				
Laenukohustised kokku	2 031 641	157 609	1 874 032				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	260 000	260 000
Ehitised	5 810 000	3 440 000
Kokku	6 070 000	3 700 000

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Kadaka tee 56 A, Tallinn. Vt lisa 3.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	35 814	35 814	
Võlad töövõtjatele	383	383	
Maksuvõlad	23 265	23 265	6
Muud võlad	1 369	1 369	
Muud viitvõlad	1 369	1 369	
Kokku võlad ja ettemaksed	60 831	60 831	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	32 947	32 947	
Võlad töövõtjatele	383	383	
Maksuvõlad	15 587	15 587	6
Muud võlad	4 327	4 327	
Dividendivõlad	2 283	2 283	15
Muud viitvõlad	2 044	2 044	
Kokku võlad ja ettemaksed	53 244	53 244	

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	8 071	0
Käibemaks	14 961	15 352
Üksikisiku tulumaks	74	73
Sotsiaalmaks	126	127
Kohustuslik kogumispension	8	12
Töötuskindlustusmaksed	9	9
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16	14
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23 265	15 587

Muud maksuvõlad kirjel on kajastatud saastetasu. Vt lisa 5.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	245 706	245 706
Osade arv (tk)	3	3
Iga osa nimiväärtus on 81 902 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 269 783	1 260 373
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 269 783	1 260 373
Kokku müügitulu	1 269 783	1 260 373
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	954 647	944 014
Tulu teenuste vahendamisest	315 136	316 359
Kokku müügitulu	1 269 783	1 260 373

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Maarent	44 160	44 160
Üür ja rent	2 112	2 112
Riiklikud ja kohalikud maksud	7 581	7 581
Remondi ja hoolduskulud	90 521	90 894
Halduskulud	22 800	22 800
Kindlustuskulud	3 180	3 281
Kulud teenuste vahendamisest	274 163	269 384
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	444 517	440 212

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tööjõukulud	6 157	6 157	11
Pangateenused ja lepingutasud	1 218	1 234	
Kokku üldhalduskulud	7 375	7 391	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	4 602	4 602
Sotsiaalmaksud	1 555	1 555
Kokku tööjõukulud	6 157	6 157

Töölepinguga töötajaid ettevõttes ei ole.

Käsunduslepingu alusel on makstud tasu ettevõtte juhile. Vt lisasid 10 ja 15.

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu laenudelt	5 424	20 039
Muud intressitulud	10	9
Kokku intressitulud	5 434	20 048

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	27 709	29 931
Muud intressikulud	0	15
Kokku intressikulud	27 709	29 946

Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 122 000	280 500	1 317 000	329 250
Eesti	1 122 000	280 500	1 317 000	329 250
Kokku	1 122 000	280 500	1 317 000	329 250

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2018 seisuga 4 004 575 (31.12.2017 seisuga 2 241 504) eurot. Alates 01.01.2018 kaasneb regulaarselt makstavate dividendidega tulumaksukulu 14/86 netodividendidena väljamakstavalt summalt ja viimase kolme aasta keskmist dividendi ületavalt osalt tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et aruandekuupäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist olnuks omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 3 229 753 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasnenuks dividendide tulumaksukulu summas 774 822 eurot. Seisuga 31.12.2017 oleks netodividendidena olnud võimalik välja maksta 1 793 203 eurot, millega oleks kaasnenud tulumaksukulu summas 448 301 eurot.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	795 155	2 283

2018	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad					
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	792 000	6 kuu euribor+1,5%	EUR	15.09.2019

2017	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad					
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	919 000	6 kuu euribor+1,5%	EUR	15.09.2019

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	4 602	4 602

Aruandeperioodil tasaarveldati laenu nõudeid summas 792 000 eurot (2017. aastal 919 000 eurot) dividendivõlaga.

Ettevõtte juhtimise tasu on makstud käsunduslepingu alusel.

Soodustusi seotud osapooltele ei antud. Vt ka lisasid 2,5 ja 11.

Lisa 16 Likviidsus

Ettevõtte puhaskäibekapital oli aruandekuupäeva seisuga negatiivne, tingituna kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võetud pangalaenu lepingulise tähtaja saabumisega 2019.aastal.

Juhtkond on aruandeperioodil seoses kinnisvarainvesteeringu rendilepingu pikendamisega prognoosinud ja analüüsinud äritegevuse rahavooge ning jõudnud järeldusele, et reaalselt ohtu likviidsusele ei eksisteeri.

Laenukohustis plaanitakse 2019.aastal refinantseerida, kuivõrd ettevõtte finantsnäitajate alusel selleks takistavaid asjaolusid ei nähtu, ning sellega paraneb ka ettevõtte käibevarade ja lühiajaliste kohustiste suhe. Seoses eeltooduga on juhtkond seisukohal, et ettevõtte on jätkusuutlik.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2019

Osaühing Pintaro (registrikood: 10170186) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO LEHTMETS	Juhatuse liige	28.02.2019
MARGUS JUKSAR	Juhatuse liige	01.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osäühing Pintaro osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osäühingu Pintaro (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisad, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Tegevuse jätkuvusega seotud oluline ebakindlus

Juhime tähelepanu, et seisuga 31. detsember 2018 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevarasid 1 768 tuhande euro võrra. Ettevõtte juhtkond on analüüsinud äritegevuse rahavooge ning laenukohustiste refinantseerimise võimalusi kaasatud raamatupidamise aastaaruande lisas 16. Meie arvamus ei ole märkusega eelinimetatud asjaolu suhtes.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelinimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest

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) kutealast otsustust ja säilitame kutealase 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise 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 asjassepuutuvast 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 märkimisväärsel 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.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelinimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest

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) kutealast otsustust ja säilitame kutealase 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise 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 asjassepuutuvast 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 märkimisväärsel 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.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kristi Luite

Vandeauditori number 674

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

01.03.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Pintaro (registrikood: 10170186) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTI LUIE	Vandeaudiitor	01.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 119 504
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 885 071
Kokku	4 004 575
Jaotamine	
Dividendideks	480 000
Kokku	480 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1269783	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6154141
E-posti aadress	tarmo.lehtmets@astlanda.ee