

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Foorum Invest

registrikood: 10075803

tänava nimi, Kalda

maja number: 7b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11625

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Tulumaks	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Osaühing Foorum Invest alustas tegevust 1996. aastal. Firma põhitegevuseks on kinnisvara haldamine. Osaühing kuulub konsolideerimisgruppi, mille emaettevõtteks on OÜ Rabatti, kellele kuulub 100 protsenti OÜ Foorum Invest osakapitalist.

2018.a üüriti jätkuvalt välja OÜ-le Foorum Invest kuuluvaid pindasid Tallinnas Narva mnt. 5 ja Hobujaama 10 kinnistutel asuvates hoonetes.

OÜ Foorum Invest 2018. aasta müügitulu oli 1110,85 tuhat eurot.

Juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud ning palgalised töötajad firmal puudusid. Juhatuse ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioone ei ole kokku lepitud.

Olulisemad suhtarvud:

	2018	2017
Müügitulu (eur)	1 110 849	1 132 499
Müügitulu kasv %	-1,91	0,74
Puhaskasum (eur)	800 672	391 448
Puhasrentaablus %	72,08	34,56
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,87	090
ROA %	4,82	2,42
ROE %	6,95	3,52

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2018 – müügitulu 2017) / müügitulu 2017 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

2018 aastal OÜ-l Foorum Invest puudusid arendus- ja uurimistegevusega seotud kulud.

2019 aastal ei ole planeeritud arendus- ja uurimistegevust.

Juahtus kinnitab, et OÜ Foorum Invest on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	52 270	117 777	2
Nõuded ja ettemaksed	1 169 718	1 077 134	3
Kokku käibevarad	1 221 988	1 194 911	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	5 666	5 666	
Kinnisvarainvesteeringud	15 400 000	14 960 200	5
Kokku põhivarad	15 405 666	14 965 866	
Kokku varad	16 627 654	16 160 777	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 399 128	1 332 923	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 399 128	1 332 923	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 700 000	3 700 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 700 000	3 700 000	
Kokku kohustised	5 099 128	5 032 923	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 725 042	10 733 594	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	800 672	391 448	
Kokku omakapital	11 528 526	11 127 854	
Kokku kohustised ja omakapital	16 627 654	16 160 777	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 110 849	1 132 499	11
Muud äritulud	439 800	179	12
Mitmesugused tegevuskulud	-370 057	-350 600	
Muud ärikulud	0	-6	
Ärikasum (kahjum)	1 180 592	782 072	
Intressikulud	-293 254	-293 252	
Muud finantstulud ja -kulud	3 160	2 628	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	890 498	491 448	
Tulumaks	-89 826	-100 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	800 672	391 448	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 180 592	782 072	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-439 800	0	12
Kokku korrigeerimised	-439 800	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-92 584	-340 741	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13 879	5 068	
Laekunud intressid	3 160	2 628	
Makstud intressid	-293 254	-293 252	
Kokku rahavood äritegevusest	371 993	155 775	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-350 000	-90 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-87 500	-22 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-437 500	-112 500	
Kokku rahavood	-65 507	43 275	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	117 777	74 502	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-65 507	43 275	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	52 270	117 777	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 556	256	11 133 594	11 136 406
Aruandeaasta kasum (kahjum)			391 448	391 448
Väljakuulutatud dividendid			-400 000	-400 000
31.12.2017	2 556	256	11 125 042	11 127 854
Aruandeaasta kasum (kahjum)			800 672	800 672
Väljakuulutatud dividendid			-400 000	-400 000
31.12.2018	2 556	256	11 525 714	11 528 526

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Foorum Invest 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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

Kõik arvud aruannetes ja lisades on eurodes.

Kasumi väljatoomiseks kasutatakse RPS Lisas 2 toodud skeemi 1

Rahavood koostatakse kaudsel meetodil – äritegevuserahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Raha

Swedbank AS olevate rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on emattevõtja Rabatti OÜ asutanud kontsernikonto, mille moodustavad Rabatti OÜ kontserni kuuluvate ettevõtjate pangakontodel olevad rahalised vahendid. Raha ja rahalahendina kajastatakse bilansis arveldusarvete jääke, millest on maha arvestatud kontsernikonto limiit Swedbank AS-s. Arvelduskonto jääki kontsernikonto limiidi ulatuses kajastatakse nõuete ja ettemaksete koosseisus.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuna on kajastatud sissemakse KÜ Foorum osakapitali.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtjate tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse 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. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega seotud otseseid kulutusi.

Bilansis kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse tulumeetodit, mis arvestab tootlust järgmise kalendriaasta rahavoole. Kinnisvara õiglase väärtuse määramine toimub vähemalt üks kord aastas enne aastaaruande koostamist. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes muu äritulu või -kuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt

tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000 eur

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes kasulikest eluigadest.

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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 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.

Vastavalt RTJ 2 punkt 28-le on müügitulust välja jäetud kommunaaltulud (elekter, vesi, soojus jms), mis on edasi müüdnud rentnikele, kuna ettevõtte põhitegevus ei ole elektri, sooja, vee jms tootmine, siis kuuluvad vastavad tulud kulud saldeerimisele.

Maksustamine

Vastavalt Eesti tulumaksuseadusele ei maksustata teenitud kasumit, vaid makstud dividende ning muid kasumi iseloomuga väljamakseid. Makstud dividende maksustatakse tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Dividendide tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Aastal 2018 oli maksumäär 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Aastal 2019 kohaldub madalam tulumaksumäär 14/86 netodividendina väljamakstud summalt regulaarselt makstavatele dividendidele, mitteregulaarsetele dividendidele kehtib jätkuvalt maksumäär 20/80. Madalama maksumäära kohaldamisel ei ole oluline, mis aasta kasumi arvelt äriühing dividende maksab. Madalam maksumäär kohaldub kassapõhiselt alates aastast 2019 väljamakstud dividendidele.

Madalamat maksumäära 14/86 rakendatakse:

- aastal 2019 ühele kolmandikule aastal 2018 jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu;
- aastal 2020 ühele kolmandikule aastatel 2018 ja 2019 jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu;
- aastal 2021 kolme eelneva aasta 2018, 2019 ja 2020 keskmiselt jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse emaettevõtjat ja emaettevõtja omanikku, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid, tegevjuhtkonda ja nende lähikondseid ning nendega seotud firmasid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Swedbank AS	52 270	18 207
Danske Bank A/S Eesti filiaal	0	99 570
Kokku raha	52 270	117 777

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	146 088	146 088	
Ostjatelt laekumata arved	146 088	146 088	
Ettemaksed	874	874	
Tulevaste perioodide kulud	874	874	
Rabatti OÜ kontsernikonto	1 020 000	1 020 000	14
Muud nõuded emaettevõtja vastu	337	337	14
Nõuded teiste sama konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	2 419	2 419	14
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 169 718	1 169 718	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	172 906	172 906	
Ostjatelt laekumata arved	172 906	172 906	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	771	771	
Ettemaksed	565	565	
Tulevaste perioodide kulud	565	565	
Rabatti OÜ kontsernikonto	900 000	900 000	14
Muud nõuded emaettevõtja vastu	529	529	14
Nõuded teiste konsgr. ev vastu	2 363	2 363	14
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 077 134	1 077 134	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	20 144		
Käibemaks	9 541		10 979
Erisoodustuse tulumaks			5
Ettemaksukonto jääk		771	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	29 685	771	10 984

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	14 960 200
31.12.2017	14 960 200
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	439 800
31.12.2018	15 400 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 530 646	1 570 408
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-419 797	-437 909

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 962	1 962
Akumuleeritud kulum	-1 962	-1 962
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 962	1 962
Akumuleeritud kulum	-1 962	-1 962
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 962	1 962
Akumuleeritud kulum	-1 962	-1 962
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Seotud osapooled	1 200 000			1 200 000	
Swedbank AS	2 500 000		2 500 000		1,45%+3 kuu euribor
Pikaajalised laenud kokku	3 700 000		2 500 000	1 200 000	
Laenukohustised kokku	3 700 000		2 500 000	1 200 000	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Seotud osapooled	1 200 000			1 200 000	18%
Swedbank AS	2 500 000		2 500 000		1,45%+3 kuu euribor
Pikaajalised laenud kokku	3 700 000		2 500 000	1 200 000	
Laenukohustised kokku	3 700 000		2 500 000	1 200 000	

Swedbank AS-i laenu tagatiseks on seatud hüpoteek korteriomandile Hobujaama tn 10-596, Tallinn ja korteriomandile Narva mnt 5-243, Tallinn

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	25 202	25 202	
Maksuvõlad	29 685	29 685	4
Muud võlad	972 558	972 558	
Dividendivõlad	972 558	972 558	14
Saadud ettemaksed	95 468	95 468	
Muud saadud ettemaksed	95 468	95 468	
Võlad emaettevõtjale	26 142	26 142	14
Võlad teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate ees	17 107	17 107	14
Tulumaks väljakuulutatud dividendidelt	232 966	232 966	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 399 128	1 399 128	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	26 879	26 879	
Maksuvõlad	10 984	10 984	4
Muud võlad	922 558	922 558	
Dividendivõlad	922 558	922 558	14
Saadud ettemaksed	98 120	98 120	
Muud saadud ettemaksed	98 120	98 120	
Võlad emaettevõtjale	26 142	26 142	14
Võlad teistele kons. gr. ev-le	17 600	17 600	14
Tulumaks väljakuulutatud dividendidelt	230 640	230 640	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 332 923	1 332 923	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	9 220 571	8 900 034
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 305 143	2 225 008
Kokku tingimuslikud kohustised	11 525 714	11 125 042

Tegemist on maksimaalse võimaliku tulumaksukohustusega. Sõltuvalt konkreetsetest asjaoludest võib tegelikult tasumisele kuuluv tulumaks kujuneda väiksemaks.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 110 849	1 132 499
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 110 849	1 132 499
Kokku müügitulu	1 110 849	1 132 499
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201- Kinnivara üürileandmine ja käitus	1 110 849	1 132 499
Kokku müügitulu	1 110 849	1 132 499

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	439 800	0
Muud	0	179
Kokku muud äritulud	439 800	179

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	400 000	89 826	400 000	100 000
Eesti	400 000	89 826	400 000	100 000
Kokku	400 000	89 826	400 000	100 000

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	1 020 337	2 198 700	900 529	2 148 700
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 419	17 107	2 363	17 600

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	376 500	3 160	376 500	2 628
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	180 846	65 661	183 270	66 096

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2019

OÜ Foorum Invest (registrikood: 10075803) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART OSTRAT	Juhatuse liige	11.06.2019
RUDOLF KULDKEPP	Juhatuse liige	11.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Foorum Invest osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Foorum Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid 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 ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 arvamusele.

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 tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase 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 auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise 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 märkimisväärset 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 muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeauditori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

11.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Foorum Invest (registrikood: 10075803) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	11.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 725 042
Aruandeaasta kasum (kahjum)	800 672
Kokku	11 525 714
Jaotamine	
Dividendideks	430 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 095 714
Kokku	11 525 714

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 725 042
Aruandeaasta kasum (kahjum)	800 672
Kokku	11 525 714
Jaotamine	
Dividendideks	430 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 095 714
Kokku	11 525 714

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1110849	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Rabatti	10049835	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6502344
Telefon	+372 6502303
E-posti aadress	Mart.Ostrat@rabatti.ee