

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Scheli Kinnisvara OÜ

registrikood: 10223557

tänav a nimi, Toom-Kooli tn 2-2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10130

telefon: +372 5227133

e-posti aadress: karin.markson@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Kasutusrent	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Muud äritulud	12
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	13
Lisa 16 Muud ärikulud	13
Lisa 17 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Scheli Kinnisvara OÜ alustas oma tegevust 1997. aastal. Põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus.

Scheli Kinnisvara OÜ omanduses on kinnistu asukohaga Suur-Karja 1, Tallinn. 2008. aastal kapitaalremondi läbinud hoone on tänaseks pea täielikult välja renditud.

2022. aastal planeeritakse jätkata olemasoleva kinnisvara välja rentimist ning haldamist.

Scheli Kinnisvara OÜ peamised finantsnäitajad ja -suhtarvud:

	2021	2020
Müügitulu	503 515	523 447
Tulu kasv	-3,81%	-14,93%
Puhaskasum	316 072	78 130
Puhasrentaablus	62,77%	14,93%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,83	2,31
ROA	4,23%	1,06%
ROE	5,53%	1,45%

Finantsnäitajate ja -suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv (%) = $(\text{müügitulu 2021} - \text{müügitulu 2020}) / \text{müügitulu 2020} * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevard			
Raha	201 471	113 735	2
Nõuded ja ettemaksed	26 654	63 267	3
Kokku käibevard	228 125	177 002	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 238 000	7 170 000	5
Kokku põhivarad	7 238 000	7 170 000	
Kokku varad	7 466 125	7 347 002	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	59 560	76 624	8
Kokku lühiajalised kohustised	59 560	76 624	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 624 724	1 724 724	7
Võlad ja ettemaksed	62 615	142 500	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 687 339	1 867 224	
Kokku kohustised	1 746 899	1 943 848	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	639 116	639 116	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 764 038	4 685 908	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	316 072	78 130	
Kokku omakapital	5 719 226	5 403 154	
Kokku kohustised ja omakapital	7 466 125	7 347 002	

Alkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only

29 06 2022

Audit & Consult OÜ

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	503 515	523 447	11
Muud äritulud	68 045	0	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-131 350	-105 842	5,13
Mitmesugused tegevuskulud	-25 627	-31 148	14
Tööjõukulud	-13 981	0	15
Muud ärikulud	0	-210 000	16
Ärikasum (kahjum)	400 602	176 457	
Intressikulud	-84 549	-98 342	
Muud finantstulud ja -kulud	19	15	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	316 072	78 130	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	316 072	78 130	

Alkirjastatud identitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only

29 06 2022

Audit & Consult OÜ

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Scheli Kinnisvara 2021 aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduse paragrahv 3 punktile 15 on OÜ Scheli Kinnisvara väikeettevõtja ning koostab väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist ja kasumiaruandest ning lisadest.

OÜ Scheli Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

31.12.2020 seisuga olid kõik rentnike tagatisdeposiidid kajastatud lühiajalistena. Käesolevas aruandes on korrigeeritud nende depositeid jaotust lühi- ja pikaajaliseks, pikaajaliste kohustustena on kajastatud deposiidid, mille tagastamise tähtaeg tulenevalt rendilepingutest on hilisem kui 1 aasta aruandekuupäevast. Seetõttu vähenesid bilansis lühiajalised võlad ja ettemaksed 31.12.2020 seisuga 44 158 eurot ja suurenesid samas summas pikaajalised võlad ja ettemaksed.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamiseks võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid 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.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Altkirjastatud identiteetseerimiseks/
Initialed for identification purposes only

29 06 2022

Audit & Consult OÜ

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

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.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Teenuse osutamisega kaasnevad kulud kajastatakse samas perioodis teenuse osutamisest saadud tuluga, lähtudes tulude kulude vastavuse printsiibist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte kasumit. Tulumaksu maksustatakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019, kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Soodusmäär (14/86) saab kasutada dividendide maksele, mis ei ületa kolmel eelneval majandusaastal makstud keskmist jaotatud kasumit. Esimene arvesse võetav aasta on 2018. Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt. Dividendide maksimisest tulenev ettevõtte tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise perioodil kohustusena ja tulumaksukuluna, olenemata sellest, millisel perioodil need välja kuulutatakse või kui need on tegelikult välja makstud. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide maksmisele järgneva kuu 10. päeval. Tulenevalt Eesti maksusüsteemi eripärast puuduvad ajutised erinevused maksubaasi ja vara ning kohustiste bilansilise väärtuse vahel. Selle tõttu ei teki ettevõttele edasilükkunud tulumaksu vara ega kohustisi.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Scheli Kinnisvara OÜ käsitleb seotud osapooltena:

1. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
2. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
3. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtjaid

Lisa 2 Raha
(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	201 471	113 735
Kokku raha	201 471	113 735

Allkirjastatud identiteetseerimiseks/
Initialled for identification purposes only

29 06 2022

Audit & Consult OÜ

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	23 947	23 947	
Ostjatelt laekumata arved	32 168	32 168	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-8 221	-8 221	
Ettemaksed	2 707	2 707	
Tulevaste perioodide kulud	2 592	2 592	
Muud makstud ettemaksed	115	115	
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 654	26 654	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	44 461	44 461	
Ostjatelt laekumata arved	52 682	52 682	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-8 221	-8 221	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	43	43	4
Muud nõuded	16 161	16 161	
Ettemaksed	2 602	2 602	
Tulevaste perioodide kulud	2 487	2 487	
Muud makstud ettemaksed	115	115	
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 267	63 267	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		4 106		1 807
Üksikisiku tulumaks		463		0
Sotsiaalmaks		771		0
Kohustuslik kogumispension		23		0
Ettemaksukonto jääk	0		43	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	5 363	43	1 807

Alkirjastatud identitiseerimiseks/
Initialed for identification purposes only

29 06 2022

Audit & Consult OÜ

Maksude ettemaksud on avalikustatud ka lisa 3 ja maksuvõlad lisa 8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	7 380 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-210 000
31.12.2020	7 170 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	68 000
31.12.2021	7 238 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	392 046	428 988
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-131 350	-105 842

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kasutati 2021. aastal sõltumatu eksperdi hinnanguid, mis on koostatud kasutades üldtunnustatud kinnisvara hindamise meetodeid:

- 1) Äriotstarbelise kinnisvara puhul lähtuti õiglase väärtuse määramisel diskonteeritud rahavoogude meetodist. Rahavoogusid diskonteeriti kasutades diskontomäära 8,5% ja kapitalisatsioonimäära 7,5%. 2022. ja 2023. a vakantsusmäär on võetud tavapärasest suurem tulenevalt Covid-19 pandeemia võimalikest mõjudest.
- 2) Elamispiindade õiglase väärtuse hindamisel kasutati võrdlusmeetodit.

Kasum õiglase väärtuse muutusest summas 68 000 eurot kajastab kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tulenevat kasumit seisuga 31.12.2021. Vt lisa 12.

Kahjum õiglase väärtuse muutusest summas 210 000 eurot kajastab kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tulenevat kahjumit seisuga 31.12.2020. Vt lisa 16.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	392 046	428 988	5,11
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	468 467	409 319	
1-5 aasta jooksul	1 161 735	1 153 190	
Üle 5 aasta	102 000	102 000	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			

Altkirjastatud identiteetseerimiseks/
Initialled for identification purposes only

29 06 2022

Audit & Consult OÜ

Kinnisvarainvesteeringud	7 238 000	7 170 000	5
Kokku	7 238 000	7 170 000	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	1 624 724		1 624 724		5%	EUR	31.12.2024	17
Pikaajalised laenud kokku	1 624 724		1 624 724					
Laenukohustised kokku	1 624 724		1 624 724					
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	1 724 724		1 724 724		5%	EUR	31.12.2024	17
Pikaajalised laenud kokku	1 724 724		1 724 724					
Laenukohustised kokku	1 724 724		1 724 724					

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only

29 06 2022

Audit & Consult OÜ

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	15 071	15 071		
Võlad seotud osapooltele	2 176	2 176		17
Maksuvõlad	5 363	5 363		4
Saadud ettemaksed	99 565	36 950	62 615	
Kokku võlad ja ettemaksed	122 175	59 560	62 615	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	35 573	35 573		
Võlad seotud osapooltele	2 837	2 837		17
Maksuvõlad	1 807	1 807		4
Muud võlad	98 342		98 342	
Intressivõlad	98 342		98 342	17
Saadud ettemaksed	80 565	36 407	44 158	
Kokku võlad ja ettemaksed	219 124	76 624	142 500	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 064 088	3 811 230
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 016 022	952 808
Kokku tingimuslikud kohustised	5 080 110	4 764 038

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	639 116	639 116
Osade arv (tk)	1	1

Altkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only

29 06 2022

Audit & Consult OÜ

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	503 515	523 447	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	503 515	523 447	
Kokku müügitulu	503 515	523 447	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
renditulu	392 046	428 988	5,6
haldustulu	111 469	94 459	
Kokku müügitulu	503 515	523 447	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	68 000	0	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	45	0	
Kokku muud äritulud	68 045	0	

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Energia	43 407	30 095	
Elektrienergia	20 505	13 090	
Soojusenergia	22 902	17 005	
Vesi	8 112	7 706	
Haldusteenus	13 742	12 963	17
Maamaks	15 841	15 841	
Valve, valveseadmete hooldus	1 950	1 489	
Lifti hooldus	2 692	1 495	
Prügivedu	1 284	1 917	
Hoone korrashoid, remonttööd	30 139	23 479	
Muud	14 183	10 857	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	131 350	105 842	

Alkirjastatud identitiseerimiseks/
Initialed for identification purposes only

29 06 2022

Audit & Consult OÜ

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	8 221	
Raamatupidamisteenus	10 860	10 860	17
Konsultatsioonid	4 500	4 500	
Juriidilised teenused	4 282	2 606	
Kindlustuskulud	2 973	3 054	
Muud	3 012	1 907	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	25 627	31 148	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Palgakulu	10 512	0	17
Sotsiaalmaksud	3 469	0	
Kokku tööjõukulud	13 981	0	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	0	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	1	

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-210 000
Kokku muud ärikulud	0	-210 000

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Diest Est OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikud omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 176	2 837	8
Kokku võlad ja ettemaksed	2 176	2 837	

Altkirjastatud identiteetseerimiseks/
Initialled for identification purposes only

29 06 2022

Audit & Consult OÜ

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 624 724	1 724 724	7
Kokku laenukohustised	1 624 724	1 724 724	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	98 342	8
Kokku võlad ja ettemaksed	0	98 342	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 074 724	350 000	1 724 724	98 342	7
Kokku laenukohustised	2 074 724	350 000	1 724 724	98 342	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 724 724	100 000	1 624 724	84 549	7
Kokku laenukohustised	1 724 724	100 000	1 624 724	84 549	

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 602	23 823
Kokku ostetud	24 602	23 823

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	10 512	0

Altkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only

29 06 2022

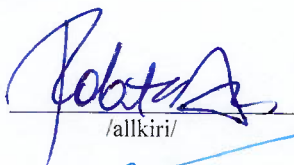

Audit & Consult OÜ

JUHATUSE ALLKIRJAD 2021. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Scheli Kinnisvara OÜ juhatus on koostanud 2021. aasta majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.

Scheli Kinnisvara OÜ juhatus:

Roberta Dini, juhatuse liige


/allkiri/

29.06.2022
/kuupäev/

Andres Jõers, juhatuse liige


/allkiri/

29.06.2022
/kuupäev/

Kristjan Penu, juhatuse liige


/allkiri/

29.06.2022
/kuupäev/

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Scheli Kinnisvara OÜ ainuosanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Scheli Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 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 ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 lahknab oluliselt 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Kairi Luigelaht-Teder

Vandeauditiitori tegevusluba number 546

Audit & Consult OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba number 280

Telliskivi 60/1, Tallinn 10412

29.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 764 038
Aruandeaasta kasum (kahjum)	316 072
Kokku	5 080 110

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 764 038
Aruandeaasta kasum (kahjum)	316 072
Kokku	5 080 110
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 080 110
Kokku	5 080 110

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	503515	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Diest EST	10495793		639116 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5227133
E-posti aadress	karin.markson@gmail.com