

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Kinnisvarateenindus

registrikood: 10366541

tänavanimi: Peterburi tee 44

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 6060080

faks: +372 6060081

e-posti aadress: info@kvteenindus.ee

veebilehe aadress: www.kinnisvarateenindus.ee

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	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 10 Kapitalirent	13
Lisa 11 Kasutusrent	14
Lisa 12 Laenukohustised	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ Kinnisvarateenindus on kinnisvara korrashoiu ettevõtte, mis on teenuseid pakkunud alates 1993. aastast. Kinnisvara korrashoid on teenuste kompleks, mis hõlmab endas kinnistute ja tarindite puhastusteenuseid, tehnohooldust, haldustegevust ja haljastuse heakorda. Ettevõtte tegevuspiirkonnaks on Eesti Vabariik.

OÜ Kinnisvarateenindus käive oli 2018 aastal 7,5 (2017.a. 7,2) milj. €, aruandeaasta puhaskasum oli 248 (2017.a. 321) tuhat €. Aruandeaasta majandustegevus OÜ-s Kinnisvarateenindus oli võrreldes eelmise, 2017 aastaga, kasvanud müügituluga.

Pakutavate teenuste nimistus aruandeaastal muudatusi ei olnud.

Ettevõttes töötas aruandeaastal keskmiselt taandatud täistööajale 406 (2017.a. 452) töötajat, kelle töötasufond kokku moodustas 3,4 (2017.a. 3,3) milj. € suuruse summa. Osaühingul on 3 liikmelisele juhatusel arvestati tasu 2018 aastal 64 (2017.a. 28) tuhat €.

Aasta 2019 peamiseks eesmärgiks on olemasoleva müügitulu säilitamine ja kasumlikkuse hoidmine vähemalt 4,0% tasemel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	745 982	526 111	2
Finantsinvesteeringud	20 000	16 500	3
Nõuded ja ettemaksed	1 046 456	932 631	4,5
Kokku käibevarad	1 812 438	1 475 242	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	49 000	79 000	7
Nõuded ja ettemaksed	39 896	90 979	4
Kinnisvarainvesteeringud	0	20 000	8
Materiaalsed põhivarad	547 854	580 256	9
Kokku põhivarad	636 750	770 235	
Kokku varad	2 449 188	2 245 477	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	142 074	130 844	12
Võlad ja ettemaksed	884 436	787 170	6,13
Kokku lühiajalised kohustised	1 026 510	918 014	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	295 832	328 039	11,12
Kokku pikaajalised kohustised	295 832	328 039	
Kokku kohustised	1 322 342	1 246 053	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 560	25 560	
Ülekurss	7 989	7 989	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	842 587	642 816	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 154	320 503	
Kokku omakapital	1 126 846	999 424	
Kokku kohustised ja omakapital	2 449 188	2 245 477	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	7 458 100	7 239 873	14
Muud äritulud	44 291	4 312	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 046 674	-1 894 396	
Mitmesugused tegevuskulud	-414 147	-387 195	
Tööjõukulud	-4 513 348	-4 372 550	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-235 211	-213 167	
Muud ärikulud	-3 645	-17 363	
Ärikasum (kahjum)	289 366	359 514	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	1 938	
Intressitulud	254	182	
Intressikulud	-11 283	-10 627	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	278 337	351 007	
Tulumaks	-30 183	-30 504	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 154	320 503	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	289 366	359 514
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	235 211	213 167
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-44 291	-4 312
Kokku korrigeerimised	190 920	208 855
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21 533	-55 442
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	104 509	31 953
Muud rahavood äritegevusest	26 500	4 598
Kokku rahavood äritegevusest	632 828	549 478
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-62 027	-50 544
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	25 800	6 277
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	39 000	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	3 600
Antud laenud	-90 400	-24 000
Antud laenude tagasimaksed	6 125	23 900
Laekunud intressid	254	182
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-81 248	-40 585
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-163 710	-156 703
Makstud intressid	-11 283	-10 627
Makstud dividendid	-120 733	-122 018
Makstud ettevõtte tulumaks	-35 983	-28 519
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-331 709	-317 867
Kokku rahavood	219 871	191 026
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	526 111	335 085
Raha ja raha ekvivalentide muutus	219 871	191 026
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	745 982	526 111

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	25 560	7 989	2 556	764 834	800 939
Aruandeaasta kasum (kahjum)				320 503	320 503
Väljakuulutatud dividendid				-122 018	-122 018
31.12.2017	25 560	7 989	2 556	963 319	999 424
Aruandeaasta kasum (kahjum)				248 154	248 154
Väljakuulutatud dividendid				-120 733	-120 733
Muud muutused omakapitalis				1	1
31.12.2018	25 560	7 989	2 556	1 090 741	1 126 846

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvarateenindus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kõik andmed raamatupidamise aastaaruandes on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused).

Ostjate tasumata summad on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Edaspidi kõiki kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

OÜ Kinnisvarateenindus loetakse materiaalseks põhivaraks materiaalsed vara kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse.

Bilansis kajastatakse materiaalsed põhivara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud

akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse

põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm on osaühingus 25-40 % aastas ja määratakse igale põhivarale eraldi vastavalt nende kasulikule elueale.

Materiaalsed põhivara kajastatakse bilansis jääkmaksumuses.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rente, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Muud rendid on kajastatud kasutusrendina.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse rentniku bilansis vara ja kohustusena

renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses juhul, kui see on madalam. Makstavad rendimaksud jagatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Intressikulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kapitalirendi tingimustel renditud vara amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud saadud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta pärast bilansipäeva.

Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on ostjale üle läinud ning tulu müügitehingust ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt määrata. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks ning tulu laekumine on tõenäoline ja tulu saamist on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Alates 01.01.2018 kehtib Eestis uus dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (või 14/86 dividendide netosummalt) rakendamise võimaluse regulaarsetele kasumijaotustele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu.

Vastavalt Eesti tulumaksuseadusele ei maksustata teenitud kasumit vaid makstud dividendide ning muid kasumi iseloomuga väljamakseid.

Makstud dividendid maksustatakse tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Dividendide tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

OÜ Kinnisvarateenindus seotud osapoolteks on emaettevõtja, selle omanik ja temaga seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	70	6 163
Arvelduskontod	745 912	519 948
Kokku raha	745 982	526 111

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2016	27 000	27 000
Muud	-10 500	-10 500
31.12.2017	16 500	16 500
Kajastatud õiglates väärtuses	16 500	16 500
Muud	3 500	3 500
31.12.2018	20 000	20 000
Kajastatud õiglates väärtuses	20 000	20 000

Tegemist on pangadeposiitidega, mis on pangagarantiide tagatiseks antud.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	794 476	794 476		5
Ostjatelt laekumata arved	794 476	794 476		
Muud nõuded	274 028	234 132	39 896	
Ettemaksed	17 848	17 848		
Tulevaste perioodide kulud	11 724	11 724		
Muud makstud ettemaksed	6 124	6 124		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 086 352	1 046 456	39 896	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	807 533	807 533		5
Ostjatelt laekumata arved	807 533	807 533		
Muud nõuded	190 580	99 601	90 979	
Ettemaksed	25 497	25 497		
Tulevaste perioodide kulud	17 828	17 828		
Muud makstud ettemaksed	7 669	7 669		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 023 610	932 631	90 979	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Ostjatelt laekumata arved	794 476	807 533
Ostjatelt laekumata arved	794 476	807 533
Kokku nõuded ostjate vastu	794 476	807 533

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	496	6 545
Käibemaks	88 217	86 528
Üksikisiku tulumaks	62 780	61 568
Sotsiaalmaks	183 796	165 983
Kohustuslik kogumispension	7 503	7 027
Töötuskindlustusmaksed	12 102	11 027
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	354 894	338 678

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Muud	Kokku
31.12.2016	63 500	63 500
Muud	15 500	15 500
31.12.2017	79 000	79 000
Kajastatud õiglases väärtuses	79 000	79 000
	Muud	Kokku
31.12.2017	79 000	79 000
Muud	-30 000	-30 000
31.12.2018	49 000	49 000
Kajastatud õiglases väärtuses	49 000	49 000

Tegemist on pangadeposiitidega, mis on pangagarantiide tagatiseks antud.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	20 000	20 000
Jääkmaksumus	20 000	20 000
31.12.2017		
Soetusmaksumus	20 000	20 000
Jääkmaksumus	20 000	20 000
Müügid	-20 000	-20 000
31.12.2018		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	39 000	0

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2016						
Soetusmaksumus	1 567 018	12 107		0		1 579 125
Akumuleeritud kulum	-928 504	-7 747				-936 251
Jääkmaksumus	638 514	4 360		0		642 874
Ostud ja parendused	148 661	866		2 987	2 987	152 514
Amortisatsioonikulu	-212 324	-843				-213 167
Müügid		-1 965				-1 965
Muud muutused	655	-655				
31.12.2017						
Soetusmaksumus	1 660 792	14 501		2 987	2 987	1 678 280
Akumuleeritud kulum	-1 085 286	-12 738				-1 098 024
Jääkmaksumus	575 506	1 763		2 987	2 987	580 256
Ostud ja parendused	202 818	3 349	5 543	-2 987	2 556	208 723
Amortisatsioonikulu	-233 698	-1 513				-235 211
Müügid	-5 914	0				-5 914
31.12.2018						
Soetusmaksumus	1 705 656	17 850	5 543	0	5 543	1 729 049
Akumuleeritud kulum	-1 166 944	-14 251				-1 181 195
Jääkmaksumus	538 712	3 599	5 543	0	5 543	547 854

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	25 800	6 277
Muud masinad ja seadmed	25 800	6 277
Kokku	25 800	6 277

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendikohustised	436 463	140 631	295 832	2,1	2023	12
Kapitalirendikohustised kokku	436 463	140 631	295 832			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendikohustised	458 883	130 844	328 039	2	2022	12
Kapitalirendikohustised kokku	458 883	130 844	328 039			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	439 332	466 478
Kokku	439 332	466 478

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	11 358	10 782

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Krediitkaart	1 443	1 443		
Lühiajalised laenud kokku	1 443	1 443		
Kapitalirendikohustised kokku	436 463	140 631	295 832	
Laenukohustised kokku	437 906	142 074	295 832	
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	458 883	130 844	328 039	
Laenukohustised kokku	458 883	130 844	328 039	

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	137 006	137 006	
Võlad töövõtjatele	388 923	388 923	
Maksuvõlad	354 894	354 894	6
Muud võlad	1 499	1 499	
Muud viitvõlad	1 499	1 499	
Saadud ettemaksed	2 114	2 114	
Tulevaste perioodide tulud	2 114	2 114	
Kokku võlad ja ettemaksed	884 436	884 436	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	135 436	135 436	
Võlad töövõtjatele	311 512	311 512	
Maksuvõlad	338 678	338 678	6
Muud võlad	1 514	1 514	
Muud viitvõlad	1 514	1 514	
Saadud ettemaksed	30	30	
Tulevaste perioodide tulud	30	30	
Kokku võlad ja ettemaksed	787 170	787 170	

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 456 652	7 239 873
Läti	1 448	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 458 100	7 239 873
Kokku müügitulu	7 458 100	7 239 873
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete üldpuhastus	5 117 490	4 889 429
Hoonehalduse abitegevused	650 988	776 930
Maastiku hooldus ja korrashoid	1 689 622	1 573 514
Kokku müügitulu	7 458 100	7 239 873

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	3 402 803	3 289 645
Sotsiaalmaksud	1 110 545	1 082 905
Kokku tööjõukulud	4 513 348	4 372 550
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	406	452
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	545	518
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	30	31
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Ferra Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	75 000	0		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	71 451	353	70 201	6 911

2018	Antud laenud	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja			
Ferra Capital OÜ	75 000	2	20.02.2020

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	548 349	19 975	565 649	5 886

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	63 918	28 278

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2019

Osaühing Kinnisvarateenindus (registrikood: 10366541) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE LEETUS	Juhatuse liige	01.04.2019
PEEDU PEDARU	Juhatuse liige	01.04.2019
IVAR BANK	Juhatuse liige	01.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kinnisvarateenindus osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Kinnisvarateenindus (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 ettevõtet 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 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 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi 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 arvamus. 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 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 märkimisväärselt 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 arvamus. 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/
Mart Nõmper
Vandeauditori number 499

/digitaalselt allkirjastatud/
Liis Õil
Vandeauditori number 431

Rödl & Partner Audit Osaühing
Audiitorettevõtja tegevusloa number 2
Tartu mnt 13, Tallinn, Harju maakond, 10145
02.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kinnisvarateenindus (registrikood: 10366541) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	02.04.2019
LIIS ÕLL	Vandeaudiitor	02.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	842 587
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 154
Kokku	1 090 741
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	890 741
Kokku	1 090 741

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete üldpuhastus	81211	5117490	68.62%	Jah
Maastiku hooldus ja korrashoid	81301	1689622	22.65%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	650988	8.73%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Ferra Capital	10620100		20448 EUR (Lihtomand)
Ivar Bank	36105140262		5112 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6060080
Faks	+372 6060081
E-posti aadress	info@kvteenindus.ee
Veebilehe aadress	www.kinnisvarateenindus.ee