

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ HIGSBURG INVEST

registrikood: 10706184

tänava/talu nimi, Lahe tee 10/1

maja ja korteri number:

küla: Miiduranna küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 74015

telefon: +372 5047588, +372 6091822

e-posti aadress: raivo.syndema@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 3 Muud nõuded	9
Lisa 4 Laenuõuded	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Kapitalirent	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Väikeettevõtja OÜ Higsberg Invest on asutatud 23.10.2000 aastal ja põhitegevusalaks on elamute ja mitmeeluhoonete ehitus (EMTAK kood 41201). Ettevõtja omab 100% tütarettevõtja OÜ-u Kameeleon Kaubandus osadest. Tütarettevõtja põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK kood 68201). Tütarettevõtjat kajastatakse emaettevõtja bilansis alates 2016 aastast kapitaliosaluse meetodil. Investeeringu aruandeaasta kahjum oli -548 eurot (2020 kahjum -547 eurot)

2021 aasta alguses realiseeriti viimased 3 korterit äsja valminud 45 korteriga elamust aadressil Heki tee 8, Viimsi.

Ettevõtja omab kinnisvarainvesteeringut- Randvere tee 17-75. Investeering teenis 72 tuhat eurot renditulu (76 tuhat 2020 aastal)

Tütarettevõtja OÜ Kameeleon Kaubandus jätkas aruandeaastal Kivila kinnistu detailplaneeringu menetlust. Vastavalt planeeringule on kinnistule kavandatud uusehitusrajoon (korterelamud ja äripinnad). Tütarettevõtja aruandeaastal müügitulu ei saanud.

Grupi kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglasel väärtusel kui ka soetusmaksumuse meetodil.

Väikeettevõtja Higsberg invest 2021 aasta müügitulu oli 827 tuhat eurot ja majandusaasta lõppes 27 tuhat eurose kasumiga.

Ettevõtja peamised suhtarvud (tuhandetes eurodes):

	2021	2020
Müügitulu	827	4 956
Tulu muutus	-83%	2564%
Puhaskasum/kahjum	27	564
Kasumi muutus	-95%	1025%
Puhasrentaablus	3,4%	11%
ROA	0,3%	6,4%
ROE	0,4%	8,6%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

-müügitulu kasv (%)= (müügitulu 2021-müügitulu 2020) /müügitulu 2020 x 100

-kasumi kasv (%)= (puhaskasum 2021-puhaskasum 2020) /puhaskasum 2020 x 100

-puhasrentaablus (%)= puhaskasum/müügitulu x 100

-ROA (%)= puhaskasum/varad kokku x 100

-ROE (%)= puhaskasum/omakapital kokku x 100

2022 a. jätkab ettevõtja tegevust senistel tegevussuundadel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	53 325	281 516	
Nõuded ja ettemaksud	340 748	127 473	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 430	6 402	10
Maksude ettemaksud ja tagasinõuded	87 428	106	
Laenuõuded	102 230	2 230	4
Muud nõuded	148 660	118 735	3
Kokku varud	0	660 711	
Lõpetamata toodang	0	660 711	
Kokku käibevarad	394 073	1 069 700	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	883 398	883 946	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	883 398	883 946	2
Nõuded ja ettemaksud	4 135 197	4 075 197	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 222 197	3 162 197	10
Laenuõuded	855 000	855 000	4
Ettemaksud	58 000	58 000	
Kinnisvarainvesteeringud	3 142 025	2 760 470	5
Materiaalsed põhivarad	56 928	72 485	6
Kokku põhivarad	8 217 548	7 792 098	
Kokku varad	8 611 621	8 861 798	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	30 000	126 656	
Võlad ja ettemaksud	1 419 931	1 599 551	
Võlad tarnijatele	156 150	70 560	
Võlad töövõtjatele	800	796	
Maksuvõlad	97 093	347 185	
Muud võlad	1 159 523	1 158 904	
Tulevaste perioodide tulud	6 365	22 106	
Kokku lühiajalised kohustised	1 449 931	1 726 207	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	582 928	583 678	
Muud võlad	582 928	583 678	
Kokku pikaajalised kohustised	582 928	583 678	
Kokku kohustised	2 032 859	2 309 885	
Omakapital			

Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 523 791	5 960 166	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 851	563 627	
Kokku omakapital	6 578 762	6 551 913	
Kokku kohustised ja omakapital	8 611 621	8 861 798	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	826 890	4 956 398	
Muud äritulud	1 685	48 807	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-732 414	-4 312 220	
Mitmesugused tegevuskulud	-65 854	-85 183	
Tööjõukulud	-15 989	-16 995	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 557	-17 812	
Muud ärikulud	0	-5 901	
Ärikasum (kahjum)	-1 239	567 094	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-548	-547	
Intressitulud	29 966	29 933	
Intressikulud	-1 328	-32 853	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	26 851	563 627	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 851	563 627	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Väikeettevõtja OÜ Higsberg Invest 2021 aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

OÜ Higsberg Invest oman 100%-st osalust tütar-ettevõtjas OÜ Kameeleon Kaubandus.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Higsberg Invest kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar-ettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütar-ettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütar-ettevõtjate tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütar-ettevõtjat kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatakse osalust omandatud ettevõtte varades ja kohustustes ning tekkinud firmaväärtust bilansis netosummana ühel real ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes kasumiaruandes netosummana ühel real.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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 laekavas summas.

Varud

Lõpetamata ehitustööd on bilansis kajastatud tellitud tööde ja materjalide soetusmaksumuses. Kuludesse kantakse varud proportsionaalselt müüdüd korterite pindadega. Valminud ehitist, mida kasutatakse ettevõtluses, kajastatakse kui põhivara või kinnisvarainvesteeringut.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, või soetusmaksumuse printsiibil.

Pooleliolevaid kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Hilisemad kulutused investeeringuobjektidele kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse soetamisel arvele soetusmaksumuses, bilansis on aga kajastatud jääkmaksumuses. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil.

Materiaalne põhivara on allahinnatud kaetavale väärtusele, juhul kui selle kaetav väärtus on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest. Hilisemate parendustega seotud kulud on lisatud soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena soetusmaksumuses. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulud kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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.

Tulud

Tulu ehitiste müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale või teenuse osutamise järel. Juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulud ja dividenditulud kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks.

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 maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

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.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolte üle või oluline mõju teise osapoolte äriolukorrale.

Aruandes käsitletakse seotud osapooltena:

- * omanikke,
- * omanike perekonnaliikmeid,
- * omanikega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10638614	OÜ Kameeleon Kaubandus	Eesti	Elamute ja mitteamuonete ehitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
OÜ Kameeleon Kaubandus	883 946	-548	883 398
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	883 946	-548	883 398

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Intressinõuded	148 660	148 660
Kokku muud nõuded	148 660	148 660
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Intressinõuded	118 735	118 735
Kokku muud nõuded	118 735	118 735

Lisa 4 Laenuõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenuõuded	957 230	102 230	855 000	0-3	EUR	2024
Laenuõuded	957 230	102 230	855 000			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenuõuded	857 230	2 230	855 000			
Laenuõuded	857 230	2 230	855 000	0-3	EUR	2023

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 650 956	1 650 956
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 650 956	1 650 956
Ostud ja parendused	309 514	309 514
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 960 470	1 960 470
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 960 470	1 960 470
Ostud ja parendused	381 555	381 555
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 342 025	2 342 025
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 342 025	2 342 025

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	800 000
31.12.2020	800 000
31.12.2021	800 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	75 709	75 977
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-268	-220

Lõpetamata projektides on kajastatud mü Laivi (registriosa nr 6974002 pindalaga 31776 m²) soetusmaksumust ja sellega seotud teenuste maksumust.

Ettevõtte on kinnisvarainvesteeringuks korteriomand aadressil Randvere tee 17-75 (566,8 m²), Viimsis- õiglase väärtusega 800 000 eurot.

Juhatuse hinnangul pole kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus võrreldes aasta algusega muutunud.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	
31.12.2019					
Soetusmaksumus	142 358	1 410	143 768	6 922	150 690
Akumuleeritud kulum	-121 433	-916	-122 349	0	-122 349
Jääkmaksumus	20 925	494	21 419	6 922	28 341
Ostud ja parendused	62 307		62 307		62 307
Muud ostud ja parendused	62 307		62 307		62 307
Amortisatsioonikulu	-17 530	-282	-17 812		-17 812
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-350		-350		-350
Ümberliigitamised	6 922		6 922	-6 922	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	6 922		6 922	-6 922	0
Muud muutused		-1	-1		-1
31.12.2020					
Soetusmaksumus	210 087	1 409	211 496	0	211 496
Akumuleeritud kulum	-137 813	-1 198	-139 011	0	-139 011
Jääkmaksumus	72 274	211	72 485	0	72 485
Amortisatsioonikulu	-15 346	-211	-15 557		-15 557
31.12.2021					
Soetusmaksumus	210 087	1 409	211 496		211 496
Akumuleeritud kulum	-153 159	-1 409	-154 568		-154 568
Jääkmaksumus	56 928	0	56 928		56 928

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
LHV Pank	0	0			
Kapitalirendikohustised kokku					

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
LHV Pank	46 656	46 656	3,00	EUR	04.2021
Kapitalirendikohustised kokku	46 656	46 656			

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 240 514	5 219 034
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 310 128	1 304 759
Kokku tingimuslikud kohustised	6 550 642	6 523 793

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	12 000	12 627
Sotsiaalmaksud	3 989	4 368
Kokku tööjõukulud	15 989	16 995
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksud		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 899 046	2 839 046
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	325 382	325 382
Kokku nõuded ja ettemaksud	3 224 428	3 164 428
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	30 000
Kokku laenukohustised	30 000	30 000
Võlad ja ettemaksud		

Tütaretevõtjad	582 938	583 678
Kokku võlad ja ettemaksud	582 938	583 678

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksud	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 393 124	306 343	189 400	2 510 067
Kokku antud laenu	2 393 124	306 343	189 400	2 510 067

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenu	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 510 067	60 000	2 570 067
Kokku antud laenu	2 510 067	60 000	2 570 067

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	30 000	900
Kokku laenukohustised	30 000	30 000	900

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	30 000	900
Kokku laenukohustised	30 000	30 000	900

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	8 400	8 400

Aruande- ega võrdlusaastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei tehtud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2022

OÜ HIGSBURG INVEST (registrikood: 10706184) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO SÜNDEMA	Juhatuse liige	05.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ HIGSBURG INVEST osanikele

Arvamus

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

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta 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 arvestuseksperdi 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 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 lahknub oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

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 kavatses 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 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, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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/

Katrian Säde

Vandeauditori number 678

Capella Audit OÜ

Auditoortevõtja tegevusloa number 281

C. R. Jakobsoni tn 6a-23, Tallinn, Harju maakond, 10128

09.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ HIGSBURG INVEST (registrikood: 10706184) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	13.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 523 791
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 851
Kokku	6 550 642
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 550 642
Kokku	6 550 642

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 523 791
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 851
Kokku	6 550 642
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 550 642
Kokku	6 550 642

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	755196	91.33%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	71694	8.67%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ	10454512	Eesti	12782 EUR (Lihtomand)
Raivo Sündema	35802010381	Eesti	12782 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6091822
Mobiiltelefon	+372 5047588
E-posti aadress	raivo.syndema@mail.ee