

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Letona Properties

registrikood: 11301360

tänava/talu nimi, Vana-Posti 7-8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10146

telefon: +372 5083936

e-posti aadress: ulrica.steen@catella.ee

AKM

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Lisa 15 Muu informatsioon	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15



Tegevusaruanne

Osaühing Letona Properties, reg. 1130136, on asutatud 21.09.2006. Äriühingu põhitegevusaladeks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201 / EMTAK 2008)

OÜ Letona Properties 2017. majandusaasta realiseerimise netokäive oli 2 289 940 eurot.

Kogu realiseerimistegevus toimus Eesti Vabariigi territooriumil.

2017. majandusaastal maksti osanikule dividende välja summas 0 eurot.

2017. majandusaasta kasum on 1 983 065 eurot

Põhipalgalisi töötajaid ettevõttes kõnealusel majandusaastal ei olnud.

Juhatuse liikmed soodustusi ega töötasu ei saanud.

2017. aastal ühendas Osaühing Letona Properties endaga oma tütarettevõtted Osaühing Argestus ja Osaühing Promethean.

Ettevõtte peamised finantsnäitajad on järgmised:

2017 2018

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = Käibevara / Lühiajaline võlgnevus	0,05	1,29
Võõrkapitali ja omakapitali suhe = Kohustused kokku / omakapital kokku 12,13		8,70
Omakapitali rentaablus = Puhaskasum/ Omakapital kokku*100% 6,1%		3,8%
Varade puhaskasum = Puhaskasum / Varad kokku*100% 4,7%		3,9%

Raamatupidamise aastaaruanne

Balanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 456 469	113 451	
Nõuded ja ettemaksed	496 295	667 799	2
Kokku käibevarad	1 952 764	781 250	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	12 808 312	
Nõuded ja ettemaksed	0	1 361 997	2
Kinnisvarainvesteeringud	48 571 465	16 663 151	5
Kokku põhivarad	48 571 465	30 833 460	
Kokku varad	50 524 229	31 614 710	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	37 402 557	419 904	6
Võlad ja ettemaksed	168 014	182 150	7
Kokku lühiajalised kohustised	37 570 571	602 054	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 280 126	28 605 682	6
Võlad ja ettemaksed	467 232	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	7 747 358	28 605 682	
Kokku kohustised	45 317 929	29 207 736	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Registreerimata osakapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 220 424	795 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 983 064	1 608 662	
Kokku omakapital	5 206 300	2 406 974	
Kokku kohustised ja omakapital	50 524 229	31 614 710	

Kasumiaruanne
(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	2 288 940	1 193 268	9
Muud äritulud	1 149 920	23 752	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-591 195	-316 403	10
Mitmesugused tegevuskulud	-147 155	-117 489	11
Muud ärikulud	32	-11 779	13
Ärikasum (kahjum)	2 700 542	771 349	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	1 355 527	15
Intressikulud	-717 478	-643 188	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 983 064	1 483 688	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 983 064	1 483 688	



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Letona Properties OÜ (edaspidi "Ettevõtte") 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandele sätestatud nõuetele.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2017. aastal ühendas Letona Properties OÜ endaga oma kaks tütarettevõtet - OÜ Argustus (osalus 100 %) ja OÜ Promethean (osalus 100 %).

Raha

Raha lähendina kajastatakse lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teada oleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas kajastatud varad ja kohustised on 31.12.2017 seisuga ümber hinnatud eurodesse 31.12.2017 kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakurside alusel.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse allahindlustega või negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega, miinus investeeringu väärtuse languse allahindlused. Ettevõttele kuuluv osa tütarettevõtte majandustulemusest kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kui tütarettevõttel on olnud tehinguid, mille mõju kajastatakse otse omakapitalis, siis kajastab ettevõtte oma osa nendest tehingutest samuti otse omakapitalis.

Juhul, kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütarettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütarettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse selliste pikaajaliste nõuete, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust investeerimisobjekti, allahindlusena. Erandiks on olukord, kui ettevõtte ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütarettevõtte kohustisi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustist kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Kinnisvarainvesteeringud

Eelnevalt kasutati kinnisvarainvesteeringute hindamisel soetusmaksumuse meetodit ja alates 01.01.2014 kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna objekte, mida hoitakse pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglases väärtuses. Juhul kui õiglast väärtust ei ole võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega siis kasutatakse soetusmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksutatakse dividende alates 01.01.2015 määraga 20/80 netodividendina välja makstud summast.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse juhatuse ja nõukogu liikmeid ning nende lähikondlasi ja nendega seotud äriühinguid- CA i Estland. Letona properties OÜ emaettevõtteks on CA Fastigheter AB, mis kuulub Claessons & Anderzén AB konsolideermisgruppi.

31.12.2017 järgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmneseid 31.12.2017 ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi 31.12.2017 järgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	465 532	465 532	0	0	
Ostjatele laekumata arved	465 532	465 532	0	0	
Ettemaksed	30 763	30 763	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	30 763	30 763			
Kokku nõuded ja ettemaksed	496 295	496 295	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	208 833	208 833	0	0	
Ostjatele laekumata arved	208 833	208 833	0	0	
Muud nõuded	1 805 801	443 804	1 361 997	0	12
Laenu nõuded	1 361 997		1 361 997		
Intressinõuded	438 750	438 750	0	0	
Viitlaekumised	5 054	5 054	0	0	
Ettemaksed	15 162	15 162	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	15 162	15 162	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 029 796	667 799	1 361 997	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	51 648	0	1 801
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	40
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	51 648	0	1 841

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11907002	OÜ Argestus	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	0
11301360	OÜ Promethean	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:

Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Muud muutused	31.12.2017
OÜ Argestus	730 712	-730 712	0
OÜ Promethean	12 077 600	-12 077 600	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	12 808 312	-12 808 312	0

Vastavalt Letona Properties OÜ osaniku otsusele, ühendati Letona Properties OÜ (ühendaja) ja selle tütarettevõtetega OÜ Argestus (ühendatav ettevõtte) ja OÜ Promethean (ühendatav ettevõtte) Ühinemine kanti äriregistrisse 23.08.17.
Lisainfo vaata lisa nr 15.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

31.12.2015	16 625 262
Ostud ja parendused	37 889
31.12.2016	16 663 151
Lisandumised äriühenduste kaudu	30 641 763
Muud muutused	1 266 551
31.12.2017	48 571 465

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 288 940	914 175
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	591 891	279 093

2017. aastal toimus kinnisvarainvesteeringute hindamine sõltumatute kolmandate osapoolte poolt. Hindamismeetodid, mida kasutati oli võrdlusmeetod.

Täiendav informatsioon lisandumistest äriühenduse kaudu on esitatud lisa 15 (muu informatsioon).

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omaniku laen	15 853 740	15 853 740			2%	EUR	15.02.2018
Pangalaenud	5 854 963	5 854 963			6 kuu EURIBOR + 2,6 %	EUR	20.11.2018
Swedbank AS laen	15 693 854	15 693 854				EUR	15.02.2018
Lühiajalised laenud kokku	37 402 557	37 402 557					
Pikaajalised laenud							
Omaniku laen	7 280 126	0	7 280 126	0	2%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	7 280 126	0	7 280 126	0			
Laenukohustised kokku	44 682 683	37 402 557	7 280 126	0			
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	6 345 324	419 904	5 925 420	0	6 kuu EURIBOR + 2,6 %	EUR	20.11.2018
Omaniku laen	22 680 262	0	22 680 262	0	3,5 %	EUR	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	29 025 586	419 904	28 605 682	0			
Laenukohustised kokku	29 025 586	419 904	28 605 682	0			
Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus							
			31.12.2017	31.12.2016			
Ehitised			48 571 465	16 663 151			
Kokku			48 571 465	16 663 151			

Vaata ka lisa 12 ning lisa 15 (muu informatsioon)

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	116 366	116 366			
Maksuvõlad	51 648	51 648			3
Muud võlad	26 131	0	26 131	0	
Intressivõlad	26 131	0	26 131		
Saadud ettemaksed	243 901	0	243 901	0	
Tulevaste perioodide tulud	243 901	0	243 901		
Üürnike tagatisdeposiidid	197 200	0	197 200		
Kokku võlad ja ettemaksed	635 246	168 014	467 232	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	43 705	43 705			
Maksuvõlad	1 841	1 841			3
Muud võlad	12 505	12 505	0	0	
Intressivõlad	12 505	12 505			
Saadud ettemaksed	78 989	78 989	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	78 989	78 989			
Üürnike tagatisdeposiidid	45 110	45 110			
Kokku võlad ja ettemaksed	182 150	182 150	0	0	

Lisa 8 Osakapital (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

31. detsembri 2017. aasta ja 31. detsembri 2016. aasta seisuga moodustas ettevõtte aktsiakapital 1 aktsia nominaalväärtusega 2 556 eurot.

31. detsembri 2017 seisuga oli ettevõtte jaotamata kasum 3 220 424 eurot (31.12.2016: 2 404 162 eurot). Kogu jaotamata kasumi välja maksmisel dividendiseks, kuuluks tasumisele tulumaksukulu 644 084 eurot (31.12.2016: 480 832 eurot). Välja makstavate dividendide kogusumma oleks 2 576 340 eurot (31.12.2016: 1 293 330 eurot).

Maksimaalse potentsiaalse tulumaksukulu arvutamine põhineb eeldusel, et jagatud netodividendid ja nendega seotud tulumaksukulu kokku ei või ületada jagatud kasumit seisuga 31.12.2017.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 288 940	1 193 268
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 288 940	1 193 268
Kokku müügitulu	2 288 940	1 193 268
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	1 811 061	914 175
Kommunaalteenused	477 879	279 093
Kokku müügitulu	2 288 940	1 193 268

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Kommunaalteenused	444 040	251 640
Remondi ja hoolduskulud	147 155	64 763
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	591 195	316 403

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Haldusteenus	58 187	68 641
Juridilised teenused	9 847	10 003
Muud	79 121	38 845
Kokku mitmesugused tegevuskulud	147 155	117 489

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, vilvised ja hüvitised	-32	-354
Muud	0	-11 425
Kokku muud ärikulud	-32	-11 779

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	23 133 867	0	22 680 262
Tütarettevõtjad	0	0	1 800 747	0
2017				
	Antud laenud			
Tütarettevõtjad				
Argestus OÜ		0		
Promethean OÜ		0		
2016				
	Antud laenud			
Tütarettevõtjad				
Argestus OÜ		779 201		
Promethean OÜ		1 021 546		

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

15.02.2017 toimus kinnistu Narva mnt 1, Tallinn müük, millega seoses toimus omanike laenu tagasimaksmine osaliselt summas 18 635 560 eurot ning tasuti ära laenukohustus Swedbank AS ees.

Lisa 15 Muu informatsioon

Vastavalt Letona Properties OÜ osanike otsusele, ühendati Letona Properties OÜ (ühendaja) selle tütarettevõtetega OÜ Argestus (ühendatav ettevõtte) ja OÜ Promethean (ühendatav ettevõtte). Ühinemine kantl äriregistrisse 23.08.2017. Ühinemise kuupäevaks oli 01.01.2017. Ühisemisel tulid Letona Properties OÜ-le üle tütarettevõtete lühiajalised varad summas 1 010 019 eurot, põhivara summas 30 641 765 eurot, lühiajalised kohustused 934 873 eurot ja pikalised kohustused 15 730 342 eurot ning netovara kokku 14 986 568 eurot.

Juhatuse allkirjad 2017. a majandusaasta aruandele

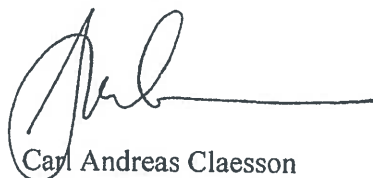
11.06.2018

Käesolevaga kinnitame OÜ Letona Properties 2017. a majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.



Aavo Kokk

Juhatuse liige



Carl Andreas Claesson

Juhatuse liige



Per Johan Damne

Juhatuse liige

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Letona Properties osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Letona Properties raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Osaühing Letona Properties finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglaselt väärtuses. Seisuga 31. detsember 2016 olid ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringud summas 4 625 262 eurot, mille osas ettevõtte juhtkond ei viinud läbi õiglase väärtuse hindamist. Meie poolt 05. juuli 2017 väljastatud vandeaudiitori aruanne 2016. raamatupidamise aastaaruandele sisaldas eelpool kirjeldatud asjaolust tulenevalt märkust. Seisuga 31. detsember 2017 viis ettevõtte juhtkond läbi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise ja kajastas 2017. majandusaasta kasumiaruandes kahjumi õiglase väärtuse muutusest summas 2 125 262 eurot. 2017. majandusaasta raamatupidamise aastaaruande auditi käigus ei olnud meil võimalik saada piisavat tõendusmaterjali, et hinnata, millises ulatuses 31. detsember 2017 lõppenud majandusaastal kajastatud õiglase väärtuse muutusest tulenev kahjum oleks pidanud olema kajastatud 31. detsember 2016 lõppenud majandusaastal või varasemal perioodil.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

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

Nagu kirjeldatud lõigus „Märkusega arvamuse alus”, ei olnud meil võimalik saada piisavat tõendusmaterjali, et hinnata, millises ulatuses 31. detsember 2017 lõppenud majandusaastal kajastatud õiglase väärtuse muutusest tulenev kahjum oleks pidanud olema kajastatud 31. detsember 2016 lõppenud majandusaastal või varasemal perioodil. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandlus 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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, väaresitiste 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 juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infote või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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.

Tallinn, 1. veebruar 2019



Stan Nahkor
Vandeaudiitori number 508
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58



Marek Väljaots
Vandeaudiitori number 642

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 220 424
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 983 064
Kokku	5 203 488

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2288940	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5083936
E-posti aadress	ulrica.steen@catella.ee