

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Saku Korterid OÜ

**registrikood:** 11331740

**tänavanimi:** Pärnu mnt 146

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 11317

**telefon:** +372 5045082, +372 6518325, +372 5029858

**faks:** +372 6518325

**e-posti aadress:** reimo@agevara.ee

## 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                 | 7  |
| Lisa 4 Varud                                | 8  |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 8  |
| Lisa 6 Laenukohustised                      | 8  |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                  | 9  |
| Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad    | 9  |
| Lisa 9 Osakapital                           | 9  |
| Lisa 10 Müügitulu                           | 10 |
| Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 10 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                    | 10 |
| Aruande allkirjad                           | 11 |
| Vandeaudiitori aruanne                      | 12 |

## TEGEVUSARUANNE

Saku Korterid OÜ on aastal 2006 loodud kinnisvaraettevõte.

Põhiliseks arendusalaks aastal 2021 oli Sakus asuv Uusmäe Elamurajoon. Aastal 2015 lõpetati esimese maja ehk siis Uusmäe 4 (16 korterit) ehitus ning kuna valmimiseks suudeti müüa enamus korteritest, siis alustati 2015 aastal Uusmäe 2 (34 korterit) kortermaja ehitusega, mis valmis 2016 aasta suvel. Ettevõtte jätkas 2017 aastal Uusmäe Elamurajooni arendamisega (Uusmäe 6 ja Uusmäe 8). 2017 aastal valmis Uusmäe 6 (21 korterit). 2017 aastal osteti Sakku Karlsoni maa, mida 2018 aastal hakati arendama. 2018 aastal valmis Uusmäe 8 (22 korterit). 2019 aastal ehitati Uusmäe põik 4 kortermaja, mis valmis 2020 aastal. 2020 valmis ka Uusmäe põik 6 kortermaja (30 korteriga elamu).

2020 aastal alustati Uusmäe põik 3 kortermaja ehitusega (25 korterit), mis valmis aastal 2021.

2022 aastal valmivad kortermajad Uusmäe 10 (25 korterit) ja Uusmäe 12 (25 korterit).

Juhatuse liikmetele 2021.a tasusid ei makstud.

## PEAMISED FINANTSSUHTARVUD

|                                                                                  | 2021      | 2020      |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Müügitulu (eurodes)                                                              | 2 968 659 | 5 574 356 |
| Puhaskasum/kahjum (eurodes)                                                      | 649 528   | 1 044 399 |
| Brutokasumi määr (%) Müügitulu-kaubakulu/müügitulu*100                           | 24,05     | 18,88     |
| Puhasrentaablus (%) Puhaskasum/müügitulu*100                                     | 21,88     | 18,74     |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordja (kordades) Käibevara/lühiajalised kohustused | 1,86      | 4,89      |
| ROA(%) ehk Varade rentaablus(%) Puhaskasum/varad kokku*100                       | 11,20%    | 36,95%    |
| ROE(%) ehk Omakapitali rentaablus(%) Puhaskasum/Omakapital kokku*100             | 24,22%    | 46,78%    |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 319 591          | 1 480 322        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 74 481           | 1 260            | 3       |
| Varud                                        | 5 406 309        | 1 345 035        | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>5 800 381</b> | <b>2 826 617</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>5 800 381</b> | <b>2 826 617</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 531 600        | 0                | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 586 810        | 578 307          | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 118 410</b> | <b>578 307</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 0                | 15 867           | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>0</b>         | <b>15 867</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>3 118 410</b> | <b>594 174</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 555            | 2 555            | 9       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 029 632        | 1 185 233        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 649 528          | 1 044 399        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 681 971</b> | <b>2 232 443</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>5 800 381</b> | <b>2 826 617</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021           | 2020             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 2 968 659      | 5 574 356        | 10      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -2 254 823     | -4 521 687       | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -14 455        | -8 328           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>699 381</b> | <b>1 044 341</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 147            | 58               |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>699 528</b> | <b>1 044 399</b> |         |
| Tulumaks                                    | -50 000        | 0                |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>649 528</b> | <b>1 044 399</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Saku Korterid OÜ 2021.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõttele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriale liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohaldatud nõuetest. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja on lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o.nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varud võetakse lattu soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseslt seonduvaid tehingutasusid (s.o.notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused), ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud. Varude soetusmaksumusele on lisatud ka laenukasutamise kulutused, kuna varude ehitamine toimub pikema perioodi jooksul ning on finantseeritud laenuga. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

## Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline.

## Kohustuslik reservkapital

Saku Korterid OÜ reservkapitali suurus on 1/10 osakapitalist. Kuna OÜ Saku Korterid on saavutanud nõutud taseme, ei suurendata enam reservkapitali puhaskasumi arvelt. Reservkapitali võib osanike üldkoosoleku otsusel kasutada kahjumi katmiseks kui seda ei ole võimalik katta osahingu vabast osakapitalist, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei tohi teha väljamakseid osanikele.

## Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse neid tehingupartnereid, kelle üle omatakse kontrolli või olulist mõju. Kontrolli omamiseks loetakse näiteks, kui ettevõtte juhatus omab õigust teha üksinda otsuseid teise osapoole osas ning olulise mõju omamiseks peetakse, kui juhatuse liige saab kaasa rääkida teise osapoole juhtimise küsimustes. Ettevõtte käsitleb seotud osapooltena: osanikke; tegev- ja kõrgemat juhtkonda; eelnevalt kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ning kõiki eelpool nimetatud isikute olulise mõju või kontrolli all olevaid äriühinguid, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele.

## Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruande lisades avalikustatud.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2021     | 31.12.2020       |
|-------------------|----------------|------------------|
| Arvelduskontod    | 319 591        | 1 480 322        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>319 591</b> | <b>1 480 322</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 0             | 0              |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 74 481        | 74 481         | 5       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>74 481</b> | <b>74 481</b>  |         |
|                                    | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu               | 1 260         | 1 260          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 260</b>  | <b>1 260</b>   |         |

## Lisa 4 Varud

(eurodes)

|                                          | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Müügiks ostetud kaubad</b>            | <b>5 406 309</b> | <b>1 345 035</b> |
| Müügiks ehitatud pooleliolevad majad     | 2 711 916        | 451 992          |
| Müümata korterid                         | 0                | 222 085          |
| Maa ja taristu (pooleliolevad arendused) | 2 694 393        | 670 958          |
| <b>Kokku varud</b>                       | <b>5 406 309</b> | <b>1 345 035</b> |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2021    |           | 31.12.2020 |               |
|-----------------------------------------------|---------------|-----------|------------|---------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 74 481        | 0         | 0          | 87 126        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>74 481</b> |           | <b>0</b>   | <b>87 126</b> |

Maksude ettemaksed on avalikustatud ka lisas 3 ja maksuvõlad lisas 7.

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2021       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär           | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|-------------|
|                                      |                  | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                        |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |                  |                                  |                        |             |                        |             |             |
| Pangalaen                            | 872 646          | 872 646                          |                        |             | 6 kuu Euribor<br>4,50% | EUR         | 30.10.2022  |
| Pangalaen                            | 658 954          | 658 954                          |                        |             | 6 kuu Euribor<br>4,50% | EUR         | 21.12.2022  |
| <b>Lühiajalised laenud<br/>kokku</b> | <b>1 531 600</b> | <b>1 531 600</b>                 |                        |             |                        |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | <b>1 531 600</b> | <b>1 531 600</b>                 |                        |             |                        |             |             |
|                                      |                  |                                  |                        |             |                        |             |             |
|                                      | 31.12.2020       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär           | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                      |                  | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                        |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |                  |                                  |                        |             |                        |             |             |
| Pangalaen                            | 15 867           |                                  | 15 867                 |             | 6 kuu Euribor<br>4,65% | EUR         | 28.06.2022  |
| <b>Pikaajalised laenud<br/>kokku</b> | <b>15 867</b>    |                                  | <b>15 867</b>          |             |                        |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | <b>15 867</b>    |                                  | <b>15 867</b>          |             |                        |             |             |

Laenu tagatiseks on korterelamu Uusmäe 12, Kasemetsa küla, mille bilansiline väärtus on 31.12.2021 seisuga 1 688 489 eurot ja Uusmäe 10, Kasemetsa küla, mille bilansiline väärtus 31.12.2021 seisuga on 1 418 898 eurot.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021       | 12 kuu jooksul   | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 813 511          | 813 511          |         |
| Saadud ettemaksed                | 773 299          | 773 299          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 586 810</b> | <b>1 586 810</b> |         |
|                                  |                  |                  |         |
|                                  | 31.12.2020       | 12 kuu jooksul   | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 303 534          | 303 534          |         |
| Maksuvõlad                       | 87 126           | 87 126           | 5       |
| Saadud ettemaksed                | 187 647          | 187 647          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>578 307</b>   | <b>578 307</b>   |         |

## Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 2 143 328        | 1 783 706        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 535 832          | 445 926          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>2 679 160</b> | <b>2 229 632</b> |

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                                                                                       | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                            | 2 555      | 2 555      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                                        | 5          | 5          |
| <p>Osakapital seisuga 31.12.2021 koosneb 5 osast nimiväärtusega:</p> <p>20% TM Investor OÜ (511€);<br/> 20% Karl Kapitalid OÜ (511€);<br/> 20% Tomart Vara OÜ (511€);<br/> 30% Vaba Vara OÜ (766€);<br/> 10% Pocapital OÜ (256€).</p> |            |            |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2021             | 2020             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 2 968 659        | 5 574 356        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>2 968 659</b> | <b>5 574 356</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 968 659</b> | <b>5 574 356</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Uusmäe elamurajooni elamute müük            | 2 968 659        | 5 574 356        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 968 659</b> | <b>5 574 356</b> |

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2021              | 2020              |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Müügi eesmärgil ehitatud kinnisvara              | -2 254 823        | -4 521 687        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-2 254 823</b> | <b>-4 521 687</b> |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2021    | 31.12.2020   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |               |              |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 12 000        | 9 000        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>12 000</b> | <b>9 000</b> |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2021           | 2020          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                                                                                                  | Teenused       | Teenused      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 155 000        | 85 000        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>155 000</b> | <b>85 000</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2018

**Saku Korterid OÜ (registrikood: 11331740) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| REIMO METSKÜLL     | Juhatuse liige     | 05.07.2022           |
| PEETER OJA         | Juhatuse liige     | 05.07.2022           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Saku Korterid OÜ osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud Saku Korterid OÜ (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 olulistes 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 kutsete arvestuseksptertide 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 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 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 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 auditiprotseduuri 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 asjaspepuutuvast 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 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/

Kairi Luigelaht-Teder

Vandeauditori number 546

Audit & Consult OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 280

Telliskivi tn 60/1, Tallinn, Harju maakond, 10412

05.07.2022

## Audiitorite digitaalallkirjad

Saku Korterid OÜ (registrikood: 11331740) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi    | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|-----------------------|--------------------|----------------------|
| KAIRI LUIGELAHT-TEDER | Vandeaudiitor      | 05.07.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 029 632        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 649 528          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>2 679 160</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük | 68101      | 2968659         | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi    | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                 | Osaluse suurus ja valuuta |
|-------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------|
| TM Investor OÜ    | 11298586                            | Eesti                                             | 511 EUR (Lihtomand)       |
| Pocapital OÜ      | 14550253                            | Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti | 256 EUR (Lihtomand)       |
| Tomart Vara OÜ    | 11179284                            | Eesti                                             | 511 EUR (Lihtomand)       |
| Karl Kapitalid OÜ | 11197767                            | Eesti                                             | 511 EUR (Lihtomand)       |
| Vaba Vara OÜ      | 11179580                            | Eesti                                             | 766 EUR (Lihtomand)       |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu             |
|-----------------|------------------|
| Telefon         | +372 6518325     |
| Faks            | +372 6518325     |
| Mobiiltelefon   | +372 5029858     |
| Mobiiltelefon   | +372 5045082     |
| E-posti aadress | reimo@agevara.ee |