

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Sapere Aude OÜ

registrikood: 11396248

tänavatalu nimi, Klooga mnt 10b-pk 6

maja ja korteri number:

alevik: Tabasalu alevik

vald: Harku vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 76901

e-posti aadress: peeter.kamberg@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Intressikulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Sapere Aude Oü põhitegevuseks on alates 15.08.2018 ettevõttele kuuluva kinnistule uue arenduskontseptsiooni väljatöötamine ning sellega seotud tegevused lähtuvalt aruandeaastal sõlmitud arendustegevuse finantseerimise kokkuleppest ning teiste potentsiaalsete investeerimisprojektide kaardistamine ning analüüs.

Aruandeaastal osaühingus töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmete tagasikutsumise või ametist lahkumise korral eritasude maksmist või muude soodustuste rakendamist ei ole ette nähtud.

Järgneval aastal on kavas jätkata tegevust samades valdkondades.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 738	9 168	
Finantsinvesteeringud	48 245	0	
Nõuded ja ettemaksed	549	35 395	2
Kokku käibevarad	52 532	44 563	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 091 211	4 091 211	4
Materiaalsed põhivarad	0	2 565	5
Kokku põhivarad	4 091 211	4 093 776	
Kokku varad	4 143 743	4 138 339	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	4 238	6 416	7
Kokku lühiajalised kohustised	4 238	6 416	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	481 866	517 098	6
Võlad ja ettemaksed	13 127	20 282	7
Kokku pikaajalised kohustised	494 993	537 380	
Kokku kohustised	499 231	543 796	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 557	2 557	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 591 730	3 577 263	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 969	14 467	
Kokku omakapital	3 644 512	3 594 543	
Kokku kohustised ja omakapital	4 143 743	4 138 339	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	118 882	86 944	10
Mitmesugused tegevuskulud	-22 033	-23 412	11
Tööjõukulud	-15 960	-15 002	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 565	-6 204	5
Muud ärikulud	-141	0	
Ärikasum (kahjum)	78 183	42 326	
Intressikulud	-28 214	-27 859	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	49 969	14 467	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 969	14 467	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (SME IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja töötatud ja rahandusministri poolt kehtestatud juhendid.

Sapere Aude OÜ on raamatupidamise seaduse kohaselt väikeettevõtja ning seega koostab lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja neid selgitavatest lisadest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud maa, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real „muud äritulud“/„muud ärikulud“.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10000

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud kulutusi.

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

Maksustamine

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 netodividendina 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.

Seotud osapooled

Sapere Aude OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- emaettevõtjaid;

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	549	549	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	549	549	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	34 778	34 778	
Ostjatelt laekumata arved	34 778	34 778	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	617	617	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 395	35 395	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	227	0	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	196	0	185
Erisoodustuse tulumaks	0	65	0	65
Sotsiaalmaks	0	436	0	310
Kohustuslik kogumispension	0	20	0	18
Ettemaksukonto jääk	322		617	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	549	717	617	578

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	4 091 211
31.12.2018	4 091 211
31.12.2019	4 091 211

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	118 882	86 944

Kinnisvara õiglast väärtust on hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodi alusel.

Kinnisvarainvesteeringule on seatud hoonestusõigus tähtajaga 09.12.2061, mille eest saadakse iga-aastast hoonestamisõiguse tasu.

Õiglase väärtuse määramisel ei ole kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatud olulised eeldused:

Diskontomäär 3,2%

Diskontomäär = riskivaba tulumäär + (beeta * riskipremia)

Riskivaba tulumäär 0%

Beeta 0,49

Riskipremia 6,7%

Hüpoteegiga koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus on 4091211.- eur

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	31 000	31 000
Akumuleeritud kulum	-22 231	-22 231
Jääkmaksumus	8 769	8 769
Amortisatsioonikulu	-6 204	-6 204
31.12.2018		
Soetusmaksumus	31 000	31 000
Akumuleeritud kulum	-28 435	-28 435
Jääkmaksumus	2 565	2 565
Amortisatsioonikulu	-2 565	-2 565
31.12.2019		
Soetusmaksumus	31 000	31 000
Akumuleeritud kulum	-31 000	-31 000
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud emattevõtjatelt	481 866		481 866		5,5%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	481 866		481 866				
Laenukohustised kokku	481 866		481 866				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud emattevõtjatelt	517 098		517 098		5,5%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	517 098		517 098				
Laenukohustised kokku	517 098		517 098				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksuvõlad	717	717	0	3
Muud võlad	16 648	3 521	13 127	
Intressivõlad	13 127	0	13 127	
Muud viitvõlad	3 521	3 521	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 365	4 238	13 127	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksuvõlad	578	578	0	3
Muud võlad	26 120	5 838	20 282	
Intressivõlad	20 282	0	20 282	
Muud viitvõlad	5 838	5 838	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	26 698	6 416	20 282	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 913 359	2 873 384
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	728 340	718 346
Kokku tingimuslikud kohustised	3 641 699	3 591 730

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 557	2 557
Osade arv (tk)	3	3
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019.a. moodustab 3 641 699 (2018.a. 3 591 730 eurot) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 728 340 (2018.a. 718 346 eurot) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 2 913 359 (2018.a. 2 873 384 eurot) eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	118 882	86 944
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	118 882	86 944
Kokku müügitulu	118 882	86 944
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvaraprojektide (hoonestusprojektide) arendus ning kinnisvara üürileandmine või käitus	118 882	86 944
Kokku müügitulu	118 882	86 944

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Energia	3 990	4 288
Kütus	3 990	4 288
Lähetuskulud	3 132	1 491
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 087	2 057
Autokulud	4 020	9 482
Muud	8 804	6 094
Kokku mitmesugused tegevuskulud	22 033	23 412

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	12 000	11 280
Sotsiaalmaksud	3 960	3 722
Kokku tööjõukulud	15 960	15 002
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	28 214	27 859
Kokku intressikulud	28 214	27 859

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Festina Artis OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	481 866	517 098
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 521	5 837

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	
Festina Artis OÜ	35 232

2018	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	
Festina Artis OÜ	5 106

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	12 000	11 280

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

• Maailma Tervishoiuorganisatsioon (WHO) sai Hiinast esmased teated uue koroonaviiruse (COVID-19) kohta 2019. aasta detsembris. 2020. aasta esimeste kuude jooksul on see viirus levinud üle kogu maailma, 11. märtsil 2020 kuulutas WHO viiruspuhangu pandeemiaks. Paljudes riikides on välja kuulutatud eriolukord. Pandeemia on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme. Ettevõtte Sapere Aude OÜ käsitleb seda haiguspuhangut ja eriolukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena. Ettevõtte jälgib olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile/arusaamisele tuginedes ei avalda see negatiivset mõju ettevõtte tegevusele. Kuigi olukord on mitmetes turusegmentides endiselt ebakindel ei ole ettevõtte juhtkonna hinnangul näha pandeemiast tingitud mõjutusi ettevõttele ega selle finantsnäitajatele.

• Hoolimata ligi kaks aastat kestnud õiguslikust vaidlusest (st.kohtumenetlus) ei õnnestunud ettevõttel saavutada oma eesmärki, ega täita ka 15.08.2018 sõlmitud Täiendava finantseerimise kokkuleppega endale võetud kohustusi, millest tulenevalt tekkis ettevõtte 04.06.2020 leppetrahvi tasumise kohustus summas 1.220.834,59 eurot. Eelnimetatud leppetrahvi summa tasumise osas on sõlmitud pooltevaheline kokkulepe, mis suurendab ettevõtte kohustusi, ent on piisava varuga tagatud ettevõttele kuuluva kinnistu väärtusega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.03.2021

Sapere Aude OÜ (registrikood: 11396248) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KAMBERG	Juhatuse liige	24.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sapere Aude OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Sapere Aude OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Sapere Aude OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Merike Veiber

Vandeaudiitori number 295

Osaühing Audiitoribüroo Revisor

Audiitorettevõtja tegevusloa number 38

Tartu tn 3, Viljandi linn, Viljandi maakond, 71004

29.03.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Sapere Aude OÜ (registrikood: 11396248) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE VEIBER	Vandeaudiitor	29.03.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 591 730
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 969
Kokku	3 641 699

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	118882	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	peeter.kamberg@gmail.com