

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: SM Property OÜ

registrikood: 11457458

tänava/talu nimi, Tartu mnt 84a (M302)

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10112

telefon: +372 5245665

e-posti aadress: property@capmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Kasutusrent	11
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Muud äritulud	13
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Intressikulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Osaühingu SM Property peamiseks tegevusalaks on kommertsinnisvara haldamine ja üürile andmine. Osaühingule kuuluvad kinnistud Jõhvis aadressidel Tartu mnt 141 ning 141a (Kaspari keskus ja Bauhof ehitusmaterjalide kauplus).

Arengu- ja uurimisväljaminekuid osaühingus lõppenud majandusaastal ei tehtud. Järgmisel majandusaastal plaanitakse tegevust kinnisvara üürileandmise alal jätkata.

Osaühingu majandusseisundit iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

	2013	2012
Käiberentaablus (aruandeaasta kasum / müügitulu)	16%	25%
Võlakordaja (kohustused / omakapital)	31	51
ROA (aruandeaasta kasum / varad)	1,1%	1,7%
ROE (aruandeaasta kasum / omakapital)	37%	89%
EBITDA (intresside ja kulumi eelne kasum)	0,38 MEUR	0,38 MEUR

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	54 298	76 081	
Nõuded ja ettemaksed	9 924	20 693	
Kokku käibevara	64 222	96 774	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6 464 261	6 482 578	3
Kokku põhivara	6 464 261	6 482 578	
Kokku varad	6 528 483	6 579 352	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	4 318 292	5
Võlad ja ettemaksed	226 127	216 461	6
Kokku lühiajalised kohustused	226 127	4 534 753	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 099 464	1 917 351	5
Kokku pikaajalised kohustused	6 099 464	1 917 351	
Kokku kohustused	6 325 591	6 452 104	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	124 436	11 205	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 644	113 231	
Kokku omakapital	202 892	127 248	
Kokku kohustused ja omakapital	6 528 483	6 579 352	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	468 865	447 766	7
Muud äritulud	714	1 994	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-73 119	-64 273	9
Mitmesugused tegevuskulud	-11 391	-6 090	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-55 263	-55 088	3
Muud ärikulud	-18	-99	
Kokku ärikasum (-kahjum)	329 788	324 210	
Intressikulud	-244 185	-209 408	11
Muud finantstulud ja -kulud	-9 959	-1 571	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	75 644	113 231	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 644	113 231	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	329 788	324 210	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	55 263	55 088	3
Kokku korrigeerimised	55 263	55 088	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 769	-3 791	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 725	3 535	
Kokku rahavood äritegevusest	397 545	379 042	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-36 946	0	3
Laekunud intressid	6	29	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-36 940	29	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	118 467	83 255	
Saadud laenude tagasimaksed	-254 647	-223 255	
Makstud intressid	-236 243	-206 634	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-9 965	-600	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-382 388	-347 234	
Kokku rahavood	-21 783	31 837	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	76 081	44 244	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-21 783	31 837	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	54 298	76 081	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	11 205	14 017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	113 231	113 231
31.12.2012	2 556	256	124 436	127 248
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	75 644	75 644
31.12.2013	2 556	256	200 080	202 892

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013. a moodustab 200 080 (2012: 124 436) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 42 017 (2012: 26 132)eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 158 063 (2012: 98 304) eurot.

Osaühingul oli seisuga 31.12.2013 üks osa nominaalväärtusega 2 556 EUR.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing SM Property on Eesti Vabariigi Äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Aruanne on koostatud eurodes.

Osaühingus on kasutusel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem nr 1.

Aruande koostamisel kasutatud peamised arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

Finantsvarad

Osaühingul on järgmised finantsvarad: raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui osaühing kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku finantsvaraga seotud riskidest ning hüvedest üle kolmendale osapoolale.

Raha

Raha ja selle ekvivalendid kajastavad raha pangakontodel. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudmeetodil, rahavoogusid investeerimis- ja finantseerimistegevusest kajastatakse brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna eesmärgil saada tulu vara väljarentimisest või tema väärtuse kasvust. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringu koosseisu kuuluvat maad ei amortiseerita ja ehitisi ning rajatise amortiseeritakse 1% aastamääraga.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute väärtuse langusele. Juhul, kui ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute vara väärtuse testi käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti osas, viiakse väärtuse test läbi väikseima varade grupi, kuhu see vara kuulub, ehk raha teeniva

üksuse kohta.

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust. Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Alla hinnatud varade osas hinnatakse igal bilansipäeval, kas vara kaetav väärtus on tõusnud ja selleks viiakse läbi vara väärtuse test. Kui vara väärtuse testi tulemusel ilmneb, et vara kaetav väärtus on tõusnud ja varasema allahindluse kajastamine ei ole enam põhjendatud, siis suurendatakse vara bilansilist maksumust.

Bilansilise maksumuse ülempiiriks on vara jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsel perioodil normaalset amortisatsiooni.

Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus" kulu vähendamisena.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või osaühingul pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eesti Vabariigis kehtib alates 01.01.2008 tulumaksusüsteem, mille kohaselt ettevõtte tulumaksu makstakse kasumi dividendidena jaotamiselt või varjatud kasumijaotuselt (kingitused, erisoodustused jms) määras 21/79. Seoses sellega puudub eraldi tulumaksubaasi arvutamisel ning edasilükatud maksuvarade ja -kohustuste kajastamisel majanduslik sisu. Dividendide tulumaks kajastatakse kasumiaruandes real „Tulumaks“ dividendide väljakuulutamise hetkel.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 938	6 582
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 938	6 582

Rohkem infot võlgade ja ettemaksete kohta leiab lisast 6.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 389 056	5 327 891	6 716 947
Akumuleeritud kulum	0	-179 281	-179 281
Jääkmaksumus	1 389 056	5 148 610	6 537 666
Amortisatsioonikulu	0	-55 088	-55 088
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 389 056	5 327 891	6 716 947
Akumuleeritud kulum	0	-234 369	-234 369
Jääkmaksumus	1 389 056	5 093 522	6 482 578
Ostud ja parendused	0	36 946	36 946
Amortisatsioonikulu	0	-55 263	-55 263
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 389 056	5 364 837	6 753 893
Akumuleeritud kulum	0	-289 632	-289 632
Jääkmaksumus	1 389 056	5 075 205	6 464 261

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	407 640	387 271
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 893	3 778

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	407 640	387 271
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	6 464 261	6 482 578
Kokku	6 464 261	6 482 578

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen 1	118 467	0	118 467	0	12%	EUR	2018
Investeeringislaen 2	83 255	0	83 255	0	5%	EUR	2017
Investeeringislaen 3	4 121 825	0	4 121 825	0	6%	EUR	2018
Investeeringislaen 4	1 775 917	0	1 775 917	0	0%	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	6 099 464	0	6 099 464	0			
Laenukohustused kokku	6 099 464	0	6 099 464	0			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	4 199 825	4 199 825			3 kuu EURIBOR + intressi marginal 4%	EUR	2013
Investeeringislaenud 1	118 467	118 467			10%	EUR	2013
Lühiajalised laenud kokku	4 318 292	4 318 292					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaenud 1	1 785 917	0	1 785 917	0	0%	EUR	2014
Investeeringislaenud 2	83 255	0	83 255	0	5%	EUR	2017
Investeeringislaenud 3	48 179	0	48 179	0	3%	EUR	2015
Pikaajalised laenud kokku	1 917 351	0	1 917 351	0			
Laenukohustused kokku	6 235 643	4 318 292	1 917 351	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2013	31.12.2012
--	------------	------------

Maa	1 389 056	1 389 056
Ehitised	5 075 205	5 093 522
Kokku	6 464 261	6 482 578

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 622	10 622	0	0	
Maksuvõlad	5 938	5 938	0	0	2
Muud võlad	202 286	202 286	0	0	
Intressivõlad	67 238	67 238	0	0	
Muud viitvõlad	135 048	135 048	0	0	
Saadud ettemaksed	7 281	7 281	0	0	
Muud saadud ettemaksed	7 281	7 281	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	226 127	226 127	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 253	8 253	0	0	
Maksuvõlad	6 582	6 582	0	0	2
Muud võlad	194 345	194 345	0	0	
Intressivõlad	59 297	59 297	0	0	
Muud viitvõlad	135 048	135 048	0	0	
Saadud ettemaksed	7 281	7 281	0	0	
Muud saadud ettemaksed	7 281	7 281	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	216 461	216 461	0	0	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	468 865	447 766
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	468 865	447 766
Kokku müügitulu	468 865	447 766
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitlus	468 865	447 766
Kokku müügitulu	468 865	447 766

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Saadud kindlustushüvitised	531	1 802
Muud	183	192
Kokku muud äritulud	714	1 994

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-61 226	-60 495
Kinnistu korrashoid	-11 893	-3 778
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-73 119	-64 273

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-244 185	-209 408
Kokku intressikulud	-244 185	-209 408

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Capital Mill OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	4 258 673	51 945
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	138 446	206 529

2013	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	48 179
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	33 368	0	118 467
2012	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 737	83 255	0

Täpsemat infot laenukohustuste tingimuste kohta leiab lisast 5.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.07.2014

SM Property OÜ (registrikood: 11457458) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO KULL	Juhatuse liige	11.07.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

SM Property OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat SM Property OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2013 on ettevõtte kajastanud oma bilansis kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse meetodil väärtuses 6,46 miljonit eurot. Auditi protseduuride käigus hindasime ettevõtte poolt koostatud varaväärtuse testi tulemusi, mille kohaselt on antud objekti tegelik väärtus 1,17 miljoni euro võrra madalam. Ettevõtte ei ole kinnisvarainvesteeringu allahindlust kajastanud, mistõttu on 2013. aasta kasum ning varad 31. detsember 2013 seisuga ülehinnatud 1,17 miljoni euro võrra.

Ettevõtte on laenukohustus omaniku vastu, millelt on jäetud kajastamata intressikulud 2013. aastal summas 125 tuhat eurot ning 2012. aastal summas 219 tuhat eurot. Eeltoodud asjaolust lähtudes, on 31. detsember 2013 seisuga ettevõtte kohustused 344 tuhande euro võrra alahinnatud ning omakapital 344 tuhande euro võrra ülehinnatud; ühtlasi on 2013. aasta kasum 125 tuhande euro võrra ülehinnatud.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolude mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt SM Property OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Riina Alt

Vandeaudiitori number 618

12. juuli 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

SM Property OÜ (registrikood: 11457458) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	12.07.2014
RIINA ALT	Vandeaudiitor	12.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	124 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 644
Kokku	200 080

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	124 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 644
Kokku	200 080

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	468865	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Capital Mill OÜ	11331881	Tartu mnt 84a (M302), Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5245665
E-posti aadress	property@capmill.eu