

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: BELLSTAR PROPERTIES OÜ**registrikood: 12109535**

tänava/talu nimi, Aiandi tn 13/2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 12918

telefon: +372 6230656

e-posti aadress: info@maxima.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Intressikulud	12
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 13 Tulumaks	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

BELLSTAR PROPERTIES OÜ (edaspidi "Ettevõte") asutati 19.05.2011.a. Ettevõtte põhitegevusalaks on investeringud kinnisvarasse, kinnisvaraobjektide arendamine ja edasirentimine.

2019. aastal koosnesid müügitulud kinnisvara renditulust.

2020.aastal jätkab Ettevõte sama äritegevust. Olulist käibe suurenemist ei ole planeeritud.

Aasta jooksul ei makstud juhatuse liikmetele palka ja äriühingul puudusid lepingulised töötajad.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	167 684	347 487	
Kokku käibevarad	167 684	347 487	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 171 214	6 288 906	3
Kokku põhivarad	6 171 214	6 288 906	
Kokku varad	6 338 898	6 636 393	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 440 000	2 440 000	4
Võlad ja ettemaksed	118 698	84 048	5
Kokku lühiajalised kohustised	2 558 698	2 524 048	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 926 667	2 266 667	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 926 667	2 266 667	
Kokku kohustised	4 485 365	4 790 715	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	500 000	500 000	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 060 678	1 045 927	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	292 855	299 751	
Kokku omakapital	1 853 533	1 845 678	
Kokku kohustised ja omakapital	6 338 898	6 636 393	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	560 864	553 311	8
Mitmesugused tegevuskulud	-3 826	-6 049	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-134 747	-186 204	
Ärikasum (kahjum)	422 291	361 058	
Intressikulud	-58 211	-61 340	11
Muud finantstulud ja -kulud	25	33	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	364 105	299 751	
Tulumaks	-71 250	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	292 855	299 751	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

BELLSTAR PROPERTIES OÜ (edaspidi ka „Ettevõte“) 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise toimikonna poolt väljatöötatud ja rahandusministri poolt kehtestatud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seadusele on BELLSTAR PROPERTIES OÜ väikeettevõtja ja seetõttu koostatakse lühendatud aastaaruanne. Väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Rahavoogude aruande mõistes on raha ekvivalendid lühiajalised (omandamise kuupäevast kuni kolmekuulise tähtajaga) likviidsed investeeringud, mida on võimalik kiiresti konverteerida rahaks ja mille turuväärtuse muutumise risk on ebaoluline, sh raha, pangakontod, kuni kolmekuulise tähtajaga tähtajalised hoiused ning rahaturufondide aktsiad.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Äriühingu arvestusvaluutaks on euro, mis on ka raamatupidamisaruannete esitusvaluutaks, kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas toimunud tehingud on kajastatud eurodes ümberhinnatuna tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi järgi. Kõik välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Kasumit- ja kahjumit kursimuutusest kajastatakse perioodi kasumiaruandes, samas kui hankijate ja klientidega seotud arveldustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse kas mitmesuguste tegevustulude või mitmesuguste tegevuskulude all; kõiki muid valuutakursi muutustest tulenevaid kahjusid kajastatakse finantsvara (neto) all.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on saadaolevad summad tavapärase äritegevuse käigus müüdud kaupade või teenuste eest. Kui laekumist eeldatakse vähem kui ühe aasta jooksul, siis klassifitseeritakse nõue käibevaraks. Kui mitte, siis klassifitseeritakse nõue põhivaraks. Nõuded esmalt võetakse arvele õiglases väärtuses. Edaspidi kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata äriühingu enda majandustegevuses. Juhul kui osa varast on omaniku kasutuses ja teine osa renditakse kolmandatele osapooltele, klassifitseeritakse renditud osa kinnisvarainvesteeringuna ainult siis, kui seda saab interpreteerida põhimõttel 'eraldiseisvalt võõrandatav'. Kui kinnisvara eeldab jagunemist, et osi oleks võimalik eraldi müüa, siis neid osi ei kajastata eraldi seisvate osadena kuni jagunemiseni ja neid klassifitseeritakse kui materiaalsel põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Hilisemad kulutused lisatakse vara maksumusele või kajastatakse kui eraldi vara ainult juhul kui on tõenäoline, et ettevõtte saab nende kulutuste tulemusena majanduslikku kasu tulevikus ning vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud vara väärtus eemaldatakse bilansist. Muud kulud kantakse kasumiaruandesse nende tekkimisel.

Ehitatavat kinnisvarainvesteeringut kajastatakse ehitus- või arendusperioodil kinnisvarainvesteeringuna, mitte materiaalse põhivarana.

Maad ei amortiseerita. Muude varade amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit vara kasuliku tööea jooksul.

Varade jääkmaksumus, kasulik tööiga ja kulumise arvestamise meetodid vaadatakse läbi iga majandusaasta lõpus.

Ettevõtte juhtkonna hinnangut kinnisvarainvesteeringute kasulikule elueale muudeti 01.01.2019. Muudatused tulenesid kontsernis, kuhu kuulub ka aruandekohustuslane, kasutusele võetud ühtsetest meetoditest kasuliku eluea määramisel.

Raamatupidamislike hinnangute muutuse mõju kajastatakse edasiulatuvalt, seega eelmise aruandeaasta finantsnumbreid korrigeeritud ei ole. Muudatuste mõju 2019. a raamatupidamise aastaaruandele:

- Varade väärtus on suurem 51 458 euro
- Amortisatsioonikulu on väiksem 51 458 euro

Kinnisvarainvesteeringute kasulik tööiga on 15-25 aastat.

Varade bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglane väärtus, mida on vähendatud müügikulustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande samal real, kus on allahinnatud vara või raha genereeriva üksuse moodustavate varade amortisatsiooniki kajastatud.

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Vara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Vara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Rendid

Tegu on kapitalirendiga, kui rendilepingu tingimuste kohaselt lähevad kõik omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved üle rentnikule. Muud rendid on liigitatud kasutusrendiks.

Äriühing kui rendileandja

Rentnike kapitalirendilepingute raames tasumisele kuuluvaid summasid kajastatakse nõuetena summas, mis võrdub äriühingu netoinvesteeringuga rendilepingutesse. Kapitalirenditulu jagatakse aruandeperioodide vahel nii, et see kajastab äriühingu poolt rendilepingutesse tehtud netoinvesteeringu jäägi pidevat perioodilist tulukust.

Kasutusrendist saadud tulu kajastatakse lineaarselt asjaomase rendilepingu kehtivusaja jooksul.

Äriühing kui rentnik

Kapitalirendi objektiks olevat vara kajastatakse äriühingu varana õiglases väärtuses soetamiskuupäeva seisuga või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses (olenevalt sellest, kumb on madalam). Rendileandja vastavat kohustist kajastatakse bilansis kapitalirendi kohustisena. Rendimaksed jaotatakse finantskulude ja rendikohustise vähendamise vahel nii, et saavutada kohustiste jäägi ühtlane intressimäär. Finantskulud kaetakse otse tulude arvelt.

Kasutusrendi raames tasumisele kuuluvat renti kajastatakse kasumiaruandes lineaarselt asjaomase rendilepingu kehtivusperioodi vältel.

Äriühingul polnud kapitalirendi vara/kohustisi 2019. ja 2018. aastal.

Finantskohustised

Laenukohustised kajastatakse esialgu õiglases väärtuses. Edaspidi kajastatakse laenukohustised korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Erinevus maksmisele kuuluvate summade ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes laenu tähtaja jooksul kasutades efektiivset intressimäära. Laenukasutuse kulud kajastatakse kasumiaruandes laenu kasutamise perioodi jooksul.

Võlad hankijatele on kohustised maksta tavapärase äritegevuse käigus soetatud kaupa ja teenuste eest. Võlad hankijatele klassifitseeritakse kui lühiajalised kohustised kui maksetähtaeg on vähem kui üks aasta. Kui mitte, siis kajastatakse pikaajalise kohustisena. Võlad hankijatele kajastatakse esmalt õiglases väärtuses. Edaspidi kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Tulud

Ettevõtte käive sisaldab renditulu, kinnisvara haldamise tasusid ja teenuste osutamisest saadud tulu.

Renditulu kasutusrendist kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Haldustasusid ja teenuste osutamisest saadud tulu kajastatakse sel perioodil, millal nad osutatakse.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, viidates põhisumma jäägile ja kehtivale efektiivsele intressimäärale.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei ole Eesti äriühingud kohustatud maksma tulumaksu mitte kasumilt, vaid makstavatelt dividendidelt. Kuni 31. detsembrini 2019 väljamakstud dividendidele kohaldati maksumäära 20/80.

Alates 1.jaanuarist 2019 on võimalik maksustada regulaarselt väljamakstavaid dividende, milleks on eelmise kolme kalendriaasta keskmine jaotatud kasum, tulumaksumääraga 14%. Maksustatav summa jagatakse enne maksumääraga korrutamist arvuga 0,86. Esimene arvesse võetav aasta on 2018 ning 14% maksumäära saab rakendada 2019.aastal 1/3 2018. aastal jaotatud ja maksustatud kasumiosale. 2020.aastal rakendatakse 14% maksumäära 1/3 2018. ja 2019. aastal jaotatud ja maksustatud kasumiosale.

Kuna tulumaksu makstakse mitte kasumilt, vaid dividendidelt, pole ajutisi erinevusi maksubaaside ning edasilükkunud tulumaksu varade ja kohustisi tekitavate varade ja kohustiste bilansiliste jääkmaksumuste vahel.

Makstavatelt dividendidelt tasumisele kuuluvat tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljamaksmisest teatamise hetkel.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on osanikud, töötajad, juhtkonna liikmed, nende lähisugulased ja äriühingud, kes otseselt või kaudselt, mitme vahendaja kaudu, kontrollivad aruandekohustuslast või on aruandekohustuslase kontrolli all eeldusel, et nimetatud suhe annab ühele poolele õiguse kontrollida või avaldada olulist mõju teisele poolele finants- ja tegevusotsuste langetamisel.

Bilansipäevajärgsed sündmused:

Olulisi asjaolusid, mis mõjutavad varade ja kohustiste hindamist ning ilmnevad bilansipäeva ja raamatupidamisaruannete koostamise kuupäeva vahel ning on seotud aruandeperioodil või varem toimunud tehingutega, kajastatakse raamatupidamisaruannetes.

Hilisemaid sündmusi, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, ent millel on oluline mõju järgmisele majandusaastale, kajastatakse raamatupidamisaruannetes.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	9 321	9 162
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 321	9 162

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	3 482 517	3 726 144	7 208 661
Akumuleeritud kulum		-733 551	-733 551
Jääkmaksumus	3 482 517	2 992 593	6 475 110
Amortisatsioonikulu		-186 204	-186 204
31.12.2018			
Soetusmaksumus	3 482 517	3 726 144	7 208 661
Akumuleeritud kulum		-919 755	-919 755
Jääkmaksumus	3 482 517	2 806 389	6 288 906
Ostud ja parendused		17 055	17 055
Amortisatsioonikulu		-134 747	-134 747
31.12.2019			
Soetusmaksumus	3 482 517	3 743 199	7 225 716
Akumuleeritud kulum		-1 054 502	-1 054 502
Jääkmaksumus	3 482 517	2 688 697	6 171 214

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	560 864	553 311

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	700 000	700 000			1.59%	EUR	31.12.2020
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 400 000	1 400 000			1.64%	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	2 100 000	2 100 000					
Pikaajalised laenud							
Pank	2 266 667	340 000	1 926 667		0.95%	EUR	17.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	2 266 667	340 000	1 926 667				
Laenukohustised kokku	4 366 667	2 440 000	1 926 667				
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	700 000	700 000			1.59%	EUR	31.12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 400 000	1 400 000			1.64%	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	2 100 000	2 100 000					
Pikaajalised laenud							
Pank	2 606 667	340 000	2 266 667		0.95%	EUR	17.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	2 606 667	340 000	2 266 667				
Laenukohustised kokku	4 706 667	2 440 000	2 266 667				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	3 482 517	3 482 517
Ehitised	2 669 593	2 804 339
Kokku	6 152 110	6 286 856

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	9 321	9 321	2
Muud võlad	773	773	
Intressivõlad	773	773	
Võlad seotud osapooltele	154	154	14
Intressivõlad seotud osapooltele	108 450	108 450	14
Kokku võlad ja ettemaksed	118 698	118 698	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	9 162	9 162	2
Muud võlad	736	736	
Intressivõlad	736	736	
Võlad seotud osapooltele	263	263	14
Intressivõlad seotud osapooltele	73 887	73 887	14
Kokku võlad ja ettemaksed	84 048	84 048	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 082 827	1 076 542
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	270 707	269 136
Kokku tingimuslikud kohustised	1 353 534	1 345 678

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	500 000	500 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	560 864	553 311	14
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	560 864	553 311	
Kokku müügitulu	560 864	553 311	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	560 864	553 311	14
Kokku müügitulu	560 864	553 311	

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Professionaalsed teenused	1 250	1 250
Muud	2 576	4 799
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 826	6 049

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ei olnud ettevõttes ühtegi töötajat, tööjõukulud puuduvad.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	58 211	61 340
Kokku intressikulud	58 211	61 340

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu	25	33
Kokku muud finantstulud ja -kulud	25	33

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	285 000	71 250
Muud riigid kui Eesti	285 000	71 250
Kokku	285 000	71 250

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Lincoln Land Erste B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 208 604	2 174 150

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	36 957	560 864	37 358	553 311

2019. aastal juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.03.2020

BELLSTAR PROPERTIES OÜ (registrikood: 12109535) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KADÕRKO	Juhatuse liige	18.03.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

BELLSTAR PROPERTIES OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud BELLSTAR PROPERTIES OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 asjaomast 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 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. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditi protseduurid 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, vääresitiste 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeauditori number 261

PKF Estonia OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn 11314

19.03.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

BELLSTAR PROPERTIES OÜ (registrikood: 12109535) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	19.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 060 678
Aruandeaasta kasum (kahjum)	292 855
Kokku	1 353 533
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 353 533
Kokku	1 353 533

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 060 678
Aruandeaasta kasum (kahjum)	292 855
Kokku	1 353 533
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 353 533
Kokku	1 353 533

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	560864	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lincoln Land Erste BV		Holland	500000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6230656
E-posti aadress	info@maxima.ee