

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Astlanda Invest

registrikood: 12206273

tänava nimi, maja number: Mäealuse tn 2/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12618

telefon: +372 6988000

faks: +372 6988001

e-posti aadress: astlanda@astlanda.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Lisa 11 Aruandekuupäevajärgsed sündmused	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

OÜ Astlanda Invest põhitegevuseks on ettevõtte omanduses oleva, Tallinnas Mustamäe tee 69 aadressil asuva kinnistu haldamine ja arendamine. 13.12.2017 kehtestas Tallinna linnavalitsus kinnistu detailplaneeringu, misjärel käivitati ettevalmistused, et alustada hoonestuse rajamisega. Esimesed 5 kortermaja valmisid ja hakati ostjatele üle andma 2019. aasta lõpus, samuti alustati järgmise 3 kortermaja ehitamist.

Üldine makromajanduslik areng ettevõtte majandustulemustele 2019.a. olulist mõju ei avaldanud, kuid valmivate kortermajade müük sõltub elupindade turul valitsevast olukorrast, mis mõjutab ettevõtte majandustulemusi otseselt. Ettevõtte majandustegevus ei ole küll kuigivõrd hooajaline, kuid sõltub selgelt majandustsüklitest. Et planeeringuga kinnistule antud ehitusmaht on ühe korraga realiseerimiseks liiga suur, tehakse seda etapi, mistõttu võivad ettevõtte tulemused ka vastavalt varieeruda. Ettevõtte olulised intressimääradega seotud riskid puuduvad, kuna kinnistu soetamiseks vajalik finantseerimine kaasati laenudena ettevõtte omanikelt ning laenuintressid on fikseeritud suurusega. Kuna ettevõtte majandustegevus ei hõlma kauplemise eesmärgil tehtavaid investeeringuid väärtpaperitesse ega tuletisinstrumentidesse, siis valuuta- ja börsikursside kõikumine majandustulemustele mõju ei avalda. Ka ei kaasne OÜ Astlanda Invest majandustegevusega olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

12. märtsil 2020. aastal kuulutas Vabariigi Valitsus Eestis välja eriolukorra, et tõkestada koroonaviiruse levikut. Maailma Terviseorganisatsioon nimetas koroonaviiruse puhangu pandeemiaks ning seetõttu on aruande koostamise hetkeks eriolukord välja kuulutatud ka paljudes teistes riikides. Seoses nimetatud asjaoluga on riskid majanduses suurenenud, kuid olukorra ebakindlusest ja kiirest arengust tulenevalt ei ole võimalik riskide täpset ulatust ja mõju hinnata. Ettevõtte juhatuse hinnangul ei kujuta riskid siiski ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele.

Olulisemad suhtarvud

	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
Maksevõime kordaja (kordades)	3.11	1.23
Võlakordaja (kordades)	0.74	0.86
Varade käibesagedus (kordades)	1.29	0.04
Käibe puhasrentaablus (%)	11.12%	-24.04%
Varade puhasrentaablus (%)	14.31%	-0.87%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Maksevõime kordaja = käibevara / lühiajalised kohustised
- Võlakordaja = kohustised kokku / varad kokku
- Varade käibesagedus = müügitulu / keskmine varade maht kokku
- Käibe puhasrentaablus = puhaskasum (-kahjum) / müügitulu x 100
- Varade puhasrentaablus = puhaskasum (-kahjum) / keskmine varade maht kokku x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	721 530	62 122	
Nõuded ja ettemaksed	132 747	499 689	2
Varud	6 271 627	2 367 742	3
Kokku käibevarad	7 125 904	2 929 553	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	3 207 337	4
Kokku põhivarad	0	3 207 337	
Kokku varad	7 125 904	6 136 890	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 289 362	2 389 490	6
Kokku lühiajalised kohustised	2 289 362	2 389 490	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 000 000	2 860 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 000 000	2 860 000	
Kokku kohustised	5 289 362	5 249 490	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	884 650	927 860	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	949 142	-43 210	
Kokku omakapital	1 836 542	887 400	
Kokku kohustised ja omakapital	7 125 904	6 136 890	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	8 534 003	179 714	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-7 279 688	-78 054	9
Brutokasum (-kahjum)	1 254 315	101 660	
Turustuskulud	0	-357	
Üldhalduskulud	-5 077	-1 520	
Muud ärikulud	-2	0	
Ärikasum (kahjum)	1 249 236	99 783	
Intressitulud	31	7	
Intressikulud	-300 125	-143 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	949 142	-43 210	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	949 142	-43 210	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Astlanda Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Astlanda Invest kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse §3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas finantsaruandluse standardiga.

OÜ Astlanda Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke, rahaturufondi osakuid ning katkestatavaid tähtajalisi hoiuseid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seis ja asukohta. Varudes on kajastatud müügiks mõeldud kinnisvara, mille maksumusele lisatakse arenduse ja ehitusega seotud kulud.

Varude kulukandmisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid ja kulutusi (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks ja immateriaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 650 euro.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Edasine kajastamine toimub soetusmaksumuses, millest on maha arvestatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tingitud allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse soetamise kuule järgneval kuul või hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamise kasutusest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 650**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
inventar	individuaalne

Finantskohustised

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "Intressikulud".

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale moodustab reservkapital vähemalt 10% osakapitalist. Eraldi reservkapitali tehakse kasumi arvelt.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu kinnisvara müügist kajastatakse asjaõiguslepingu sõlmimise kuupäeva seisuga.

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

Kulud

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.19 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2020 netodividendina välja maksta 1/3 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud olulise osalusega juriidilisest isikust omanikke, tegevjuhtkonda ning viimaste poolt valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 371	1 371
Ostjatelt laekumata arved	1 371	1 371
Nõuded seotud osapoolte vastu	131 369	131 369
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	132 747	132 747
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 643	3 643
Ostjatelt laekumata arved	3 643	3 643
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	369 961	369 961
Muud nõuded	761	761
Viitlaekumised	761	761
Ettemaksed	125 324	125 324
Tulevaste perioodide kulud	125 324	125 324
Kokku nõuded ja ettemaksed	499 689	499 689

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arendatav kinnisvara	6 271 627	2 367 742
Kokku varud	6 271 627	2 367 742

Real "Arendatav kinnisvara" on kajastatud kinnisvaraobjektid, mis on aktiivses arenduse ja müügi faasis ja mis on seetõttu kinnisvarainvesteeringutest ümber liigitatud varudeks. Nimetatud kirje sisaldab ka arenduse ja ehitusega seotud kulusid soetusmaksumuses.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	3 207 337	3 207 337
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	3 207 337	3 207 337
Ostud ja parendused	451 446	451 446
Ümberliigitamised	-3 658 783	-3 658 783
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Aruandeperioodil liigitati aktiivsesse arenduse müügi faasi jõudnud arendusi kinnisvarainvesteeringutest varudesse summas 3'658'783 eurot (2018.aastal 492'663 eurot). Juurde soetati arenduseks naaberkrunt Mustamäe tee 67.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	3 000 000		3 000 000	0	5%	euro	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	3 000 000		3 000 000	0			
Laenukohustised kokku	3 000 000		3 000 000	0			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	2 860 000		0	2 860 000	5%	euro	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	2 860 000		0	2 860 000			
Laenukohustised kokku	2 860 000		0	2 860 000			

Laenukohustiste saldo seotud osapoolte laenudelt moodustas 31.12.2019 seisuga 2'270'000 eurot (31.12.2018 seisuga 2'130'000 eurot). Vt ka lisa 10.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 566 305	1 566 305
Maksuvõlad	388 597	388 597
Muud võlad	286 502	286 502
Intressivõlad	286 500	286 500
Muud viitvõlad	2	2
Saadud ettemaksed	47 958	47 958
Muud saadud ettemaksed	47 958	47 958
Kokku võlad ja ettemaksed	2 289 362	2 289 362
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 203 115	2 203 115
Muud võlad	143 000	143 000
Intressivõlad	143 000	143 000
Saadud ettemaksed	43 375	43 375
Muud saadud ettemaksed	43 375	43 375
Kokku võlad ja ettemaksed	2 389 490	2 389 490

Real "Võlad tarnijatele" kajastuvad seisuga 31.12.2019 kohustised seotud osapoolte ees summas 1'558'147 eurot, (seisuga 31.12.2018 2'196'638 eurot).

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	7	7
Seisuga 31.12.2019 jagunes osakapital alljärgneva suurusega osadeks: Osa 1 - nimiväärtus € 1'180 Osa 2 - nimiväärtus € 341 Osa 3 - nimiväärtus € 341 Osa 4 - nimiväärtus € 297 Osa 5 - nimiväärtus € 254 Osa 6 - nimiväärtus € 52 Osa 7 - nimiväärtus € 35		

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2019 seisuga 1'833'792 eurot (31.12.2018 seisuga 884'650 eurot). Aruandekuupäeva seisuga on jaotamata kasumist võimalik omanikele maksimaalselt dividendidena välja maksta 1'467'034 eurot (31.12.2018 seisuga 707'720 eurot) ning sellega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 366'758 eurot (31.12.2018 seisuga 176'930 eurot).

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 534 003	179 714
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 534 003	179 714
Kokku müügitulu	8 534 003	179 714
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraga seotud teenused	336 667	179 714
Kinnisvara müük	8 197 336	0
Kokku müügitulu	8 534 003	179 714

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	336 663	3 737
Energia	1 378	63 281
Elektrienergia	1 378	37 936
Soojusenergia	0	25 345
Veevarustusteenused	0	6 539
Alltöövõtutööd	6 913 697	3 379
Riiklikud ja kohalikud maksud	27 950	1 118
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	7 279 688	78 054

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	131 369	2 377 147	0	1 480 500
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 701 000	0	3 614 138

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen 1	3 840 000	3 700 000	67 500	5%	euro	31.12.2024
Laen 2	0	0	39 000	5%	euro	31.12.2024

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 982 507	109 474	1 830 546	0

Ettevõtte juhatajale tasu ei makstud ja soodustusi ei võimaldatud.

Seotud osapooltelt saadud laenude tagastamise lõpptähtaeg on 31.12.2024 ja intressimäär 5% aastas; 2019.a. arvestati laenudelt intressi 250'000 eurot (2018.a. 138'000 eurot), intressi tasuti 2019 aastal 106'500, 2018.aastal intressi ei tasutud.

Vt ka lisasid 5 ja 6.

Lisa 11 Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Koroonaviiruse (COVID-19) mõju

Esimesed teated uuest koroonaviirusest (COVID-19) jõudsid Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) 2019. aasta detsembris ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, põhjustades probleeme ettevõtetele ja üldisele majandustegevusele. 11.märtsil nimetas WHO koroonaviiruse puhangu pandeemiaks ning seetõttu on tänaseks paljudes riikides välja kuulutatud eriolukord. Koroonaviiruse leviku tõkestamiseks on piiratud ajutiselt Schengeni sise- ja välispiiri ületamist ning taastatud piirikontrollid Euroopas. Ettevõtte käsitleb haiguspuhangut aruandekuupäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena.

Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me võimalikuks anda realistlikke kvantitatiivseid hinnanguid. Võimalikud finantsmõjud kajastatakse ettevõtte aruandluses 2020. aastal.

Oleme hinnanud tõenäolisi riskistsenaariume, mis võivad mõjutada meie tulevase rahavooge ja varade väärtust. Riskihinnangute ülevaatus toimub regulaarselt, kuid täna näeme peamiste riskidena vähenenud tarbijakindlusest tulenevat nõudluse langust eluasemeturul. Arvame siiski, et nimetatud asjaolu ei kujuta ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele, kuivõrd ettevõttel puuduvad võõrfinantseerimisest tulenevad kohustused kolmandate osapoolte ees ning arendusjärgus olevate majade lõpuni ehitamine on võimalik teostada seotud isikute poolt antavate laenudega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2020

OÜ Astlanda Invest (registrikood: 12206273) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO LEHTMETS	Juhatuse liige	29.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Astlanda Invest osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Astlanda Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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 sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning 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 muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

29.04.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Astlanda Invest (registrikood: 12206273) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	29.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	884 650
Aruandeaasta kasum (kahjum)	949 142
Kokku	1 833 792
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 833 792
Kokku	1 833 792

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8534003	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Van Der Gynth	10659214	Eesti	297 EUR (Lihtomand)
Osaühing Kristobal	11109025	Eesti	341 EUR (Lihtomand)
Osaühing Dinero Invest	10822720	Eesti	254 EUR (Lihtomand)
Krugman Holding OÜ	12389405	Eesti	341 EUR (Lihtomand)
Kreutzwaldi KV OÜ	11660165	Eesti	1180 EUR (Lihtomand)
Tiit Kõnd	37206200239	Eesti	52 EUR (Lihtomand)
Hardo Sökk	37012206537	Eesti	35 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6988000
Faks	+372 6988001
E-posti aadress	astlanda@astlanda.ee