

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Sääse Korterid OÜ

registrikood: 12849249

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 18

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: +372 6679200

e-posti aadress: legal@trigoncapital.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	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Tegevuse jätkuvus	13
Lisa 14 Bilansipäevajärgsed sündmused	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Sääse Korterid OÜ loodi 12. mail 2015. aastal. Ettevõtte tegeleb Tallinnas Mustamäel asuva kortermaja välja rentimisega.

Aruandeaasta müügitulu oli 486 tuhat (2020: 347 tuhat) eurot ning puhaskasum oli 209 tuhat (2020: puhaskahjum 7 tuhat) eurot. Müügitulu kasv 2021. aastal oli 40%, mis saavutati suuresti läbi suurenud täituvuse.

Ettevõttes ei ole ühtegi töötajat, mistõttu ei ole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatuse liikmele 2021. ja 2020. aastal tasu ei makstud.

2020. aastal ostis Ettevõtte tagasi oma osasid hinnaga 970 tuhat eurot. 2021. aastal omandatud osad tühistati.

2021 aasta kokkuvõttes kasvas Tallinnas eelmise aastaga võrreldes korteritehingute arv 22% võrra ehk kokku sõlmiti 10,880 korteriomandi tehingut. Korteriomandite tehingute arv ületas 10,000 tehingu piiri esimest korda pärast 2006. aastat. Tugevat kasvu näitas ka korterite keskmine ruutmeetri hind, kasvades EUR 2,112 €/m²-lt EUR 2,356 €/m²-ni ehk 11.5%. Nende kahe teguri koosmõjul kasvas Tallinna korteriomandite tehingute kogumaht rekordilise 1.43 miljardi euroni, ületades eelmist rekordit koguni 30%-ga. Keskmist ruutmeetri hinda tõstsid mitmed tegurid: nõudluse pakkumise tasakaalutus (uusarenduste pakkumise vähesus), kasvavad ehitushinnad (seotud COVID-19 poolt tekitatud tarneahela probleemidega), tugev keskmise palga kasv ning madalad intressimäärad. 2022 aasta veebruaris alanud Vene-Ukraina sõja mõju kinnisvarasektorile on keeruline prognoosida. Kindlasti tõstab tekkinud olukord ehitushindasid veelgi, sest paljud ehitusmaterjalid imporditakse Eestisse Venemaalt või Ukrainast, mis tekkinud olukorras ei ole võimalik või on raskendatud. Sõjal on selgel ka negatiivne mõju Eesti majandusele ning samuti võib see mõjuda negatiivselt inimeste kindlustundele, mis võib tähendada suurte ostude (nagu korterid) edasilükkamist ning üürikinnisvara eelistamist.

Lähitulevikku vaadates peaks üüriturgu positiivselt mõjutama ka järgmised tegurid:

- kasvanud kinnisvarahindade valguses liigub üüriturule inimesi, kes ei saa hetkel endale kinnisvara osta, kuna hinnad on nende jaoks liiga kallid.
- Tallinnas tegutsevad idufirmad, kes värbavad endale väga palju töötajaid teistest riikidest.
- Ukraina sõjapagulased, kes otsivad endale elamispinda.

Ettevõtte ei plaani 2022. aastaks suuremaid investeeringuid ning jätkab tavapärase majandustegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	270 239	247 365	
Nõuded ja ettemaksed	11 030	15 849	2,3
Kokku käibevarad	281 269	263 214	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 120 196	7 062 888	4
Kokku põhivarad	7 120 196	7 062 888	
Kokku varad	7 401 465	7 326 102	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 219 084	4 366 616	5
Võlad ja ettemaksed	164 629	150 749	6
Kokku lühiajalised kohustised	4 383 713	4 517 365	
Kokku kohustised	4 383 713	4 517 365	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9 999	12 500	8
Ülekurss	0	957 000	8
Oma osad	0	-969 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 798 738	2 815 495	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	209 015	-6 758	
Kokku omakapital	3 017 752	2 808 737	
Kokku kohustised ja omakapital	7 401 465	7 326 102	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	485 589	347 070	9
Muud äritulud	22	21	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-60 012	-47 119	10
Mitmesugused tegevuskulud	-31 922	-74 023	11
Muud ärikulud	-12 113	-11 892	
Ärikasum (kahjum)	381 564	214 057	
Intressitulud	22	22	
Intressikulud	-172 571	-220 837	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	209 015	-6 758	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	209 015	-6 758	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sääse Korterid OÜ (edaspidi: Ettevõtte) 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt RTJ 15 §59 nõuetele väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, väljaarvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. 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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui Ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitte-realiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

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

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

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 maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 658	10 658	
Ostjatelt laekumata arved	12 946	12 946	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 288	-2 288	
Muud nõuded	33	33	
Ettemaksed	339	339	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 030	11 030	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	14 806	14 806	
Ostjatelt laekumata arved	16 024	16 024	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 218	-1 218	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	693	693	3
Ettemaksed	350	350	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 849	15 849	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	67 806	0	68 473
Ettemaksukonto jääk	0		693	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	67 806	693	68 473

Vaata lisaks lisa 2 ja 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	7 000 000
Ostud ja parendused	73 513
Müügid	-10 625
31.12.2020	7 062 888
Ostud ja parendused	68 975
Müügid	-11 667
31.12.2021	7 120 196

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	449 620	307 843

2021. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud juhtkonna poolt diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis andis kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 7,12 miljonit eurot. Juhtkonna hinnangu olulisematest sisenditeks olid:

1. renditulu prognoosidel tulevaste perioodide osas, mis baseerusid juba rendilepingutega kaetud üürikorterite hindadel ning eeldades turul võrreldavate objektide eeldatavat vakantsust;
2. turul võrreldavate objektide halduskulude ja CAPEX määrasid;
3. diskontomäära 7,5% ja pikaajalist kasvumäära 2%.

2020. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud juhtkonna poolt diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis andis kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 7,06 miljonit eurot. Juhtkonna hinnangu olulisematest sisenditeks olid:

1. renditulu prognoosidel tulevaste perioodide osas, mis baseerusid juba rendilepingutega kaetud üürikorterite hindadel ning eeldades turul võrreldavate objektide eeldatavat vakantsust;
2. turul võrreldavate objektide halduskulude ja CAPEX määrasid;
3. diskontomäära 7,5% ja pikaajalist kasvumäära 2%.

Kinnisvara ümberhindlusest 2020. ja 2021. aastal kasumit ei saadud.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 219 084	4 219 084	0	0	Euribor + 3,7%	EUR	detsember 2024
Pikaajalised laenud kokku	4 219 084	4 219 084	0	0			
Laenukohustised kokku	4 219 084	4 219 084	0	0			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 366 616	4 366 616	0	0	Euribor + 4%	EUR	detsember 2024
Pikaajalised laenud kokku	4 366 616	4 366 616	0	0			
Laenukohustised kokku	4 366 616	4 366 616	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	7 120 196	7 062 888
Kokku	7 120 196	7 062 888

2021. aastal langetati pangalaenu intressimäära Euribor + 3,7% aastas. Laenu tagasimaksetähtaeg on detsembris 2024.

2020. aastal suurendati olemasolevat pangalaenu 1 020 000 euri võrra 4,4 miljonile eurole. Laen kannab intressi Euribor + 4,0% aastas. Laenu tagasimaksetähtaeg on detsembris 2024.

Laenulepingus sätestatud eritingimuste kohaselt peab Ettevõtte laenukattekordaja (DSCR ehk EBITDA suhe intressikandvate kohustuste põhiosa tagasimaksete ja intresside summasse) kõikide intressikandvate kohustuste suhtes vähemalt 1,2. Kuna Ettevõtte seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 seda tingimust ei täida, on laen kogusummas kajastatud lühiajalisena (lisa 13).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 277	10 277	0	0	
Maksuvõlad	67 806	67 806	0	0	3
Muud võlad	9 296	9 296	0	0	
Saadud ettemaksed	38 960	38 960	0	0	
Muud saadud ettemaksed	38 960	38 960	0	0	
Tagatised	38 290	38 290	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	164 629	164 629			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 446	6 446	0	0	
Maksuvõlad	68 473	68 473	0	0	3
Muud võlad	7 937	7 937	0	0	
Saadud ettemaksed	33 346	33 346	0	0	
Muud saadud ettemaksed	33 346	33 346	0	0	
Tagatised	34 547	34 547	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	150 749	150 749	0	0	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 406 202	2 246 990
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	601 551	561 747
Kokku tingimuslikud kohustised	3 007 753	2 808 737

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2021.ja 2020. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli.

Ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	9 999	12 500
Osade arv (tk)	6	9
Seisuga 31.12.2021 koosneb osakapital 6 osast. Seisuga 31.12.2020 koosneb osakapital 9 osast, millest 1 kuulub Ettevõttele endale. Osakapital maksti sisse ülekursiga 957 000 eurot. 2021. aastal tühistati oma osasid nominaalväärtusega 2 501 eurot. 2020. aastal osteti tagasi osasid nominaalväärtusega 2 501 eurot ning bilansilise väärtusega 747 637 eurot. Osasid osteti tagasi hinnaga 969 500 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	485 589	347 070
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	485 589	347 070
Kokku müügitulu	485 589	347 070
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandite müük	0	0
Renditulu	449 620	307 843
Majutusteenus	35 969	39 157
Muu müügitulu	0	70
Kokku müügitulu	485 589	347 070

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rendimaja juhtimine	48 452	34 609	12
Majutusteenusega seotud kulud	11 560	12 510	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	60 012	47 119	

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Kinnistukulud	12 949	33 803
Raamatupidamisteenus	6 600	6 600
Auditikulud	4 270	3 890
Kindlustus	2 045	1 782
Reklaamikulud	1 188	24 227
Tarkvara kasutamine	1 138	946
Maamaks	1 076	1 076
Pangateenused	392	256
Hindamine	0	1 085
Muud	2 264	358
Kokku mitmesugused tegevuskulud	31 922	74 023

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 903	5 058
Kokku võlad ja ettemaksed	4 903	5 058

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 142	37 089
Kokku ostetud	55 142	37 089

Seotud osapoolteks on:

- Ettevõtte juhatuse liige ja tema lähikondlased;
- Ettevõtte, mida kontrollib juhatuse liige;
- Olulise osalusega juriidilised isikud ja eraisikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale.

Ettevõtte omanikeks on juriidilised ja füüsilised isikud ning ühelgi osanikul eraldi ei ole kontrolli Ettevõtte äritegevuse üle. Juhatuse liikmele ei maksta juhatuses osalemise eest eraldi tasu.

Vt lisaks lisa 10.

Lisa 13 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2021 on Ettevõtte käibekapital negatiivne summas 4 102 tuhat eurot. Negatiivse käibekapitali põhjustab Ettevõtte laenu kajastamine lühiajalisena summas 4 219 tuhat eurot, kuna Ettevõtte ei täida 31.12.2021 seisuga laenu eritingimusi, mis on toodud lisas 5. Ettevõtte juhtkond usub, et negatiivne käibekapital ei tekita Ettevõttele probleeme, kuna bilansipäevajärgselt täidab Ettevõtte taas laenu eritingimusi.

Lisa 14 Bilansipäevajärgsed sündmused

24.02.2022 alustas Venemaa täiemahulist sõjalist sissetungi ja rünnakut Ukraina iseseisvuse vastu. See oli eskalatsioon 2014. aasta algul Krimmi okupeerimise ja annekteerimise järel Ida ja Kagu-Ukraina regioonides alanud Venemaa juhitud hübriidsõjale. Ettevõtte käsitleb nimetatud sündmust bilansipäevajärgseks mittekorrigeerivaks sündmuseks. Aruande koostamise seisuga ei ole Ukrainas toimuv sõjategevus Ettevõttele olulist mõju avaldanud ning praegu on keeruline hinnata, kui tõsine ja milline saab olema selle sündmuse mõju Eesti majandusele ja Ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.05.2022

Sääse Korterid OÜ (registrikood: 12849249) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO TOMINGAS	Juhatuse liige	06.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sääse Korterid OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Sääse Korterid OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2021;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Visime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Asjaolu rõhutamise

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 13, milles Ettevõtte juhatus on avalikustanud võimalikud tegevusplaanid seoses asjaoluga, et Ettevõtte käibekapital on seisuga 31. detsember 2021 negatiivne. Nimetatud asjaolu rõhutamise ei kujuta endast märkust meie arvamus osas.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud 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

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatses Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Verner Uibo
Vandeaudiitor, litsents nr 568

Liina Nõorlaid
Vandeaudiitor, litsents nr 686

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

6. mai 2022
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Sääse Korterid OÜ (registrikood: 12849249) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	06.05.2022
LIINA NÖÖRLAID	Vandeaudiitor	06.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 798 738
Aruandeaasta kasum (kahjum)	209 015
Kokku	3 007 753
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 007 753
Kokku	3 007 753

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	449620	92.59%	Jah
Külaliskorter	55204	35969	7.41%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 6679200
E-posti aadress	legal@trigoncapital.com