



INVESTOR
URMAS

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: AS Investor Urmast

registrikood: 14890434

tänava nimi, maja number: Maakri tn 19/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6272600

e-posti aadress: investorurmas@uusmaa.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Aktsiakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Muud ärikulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Lisa 13 Tegevuse jätkuvus	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

AS Investor Urmas on registreeritud 18.01.2020. Ettevõtte eesmärgiks on investeerida järjekindlalt kinnisvarasse.

2021.majandusaasta netokäive oli 46 530 (2020.aastal 10 285) eurot, mis on saadud kinnisvara üürist ja käitlusest. 2021.aasta lõppes 117 152 eurose kasumiga (2020.aasta kahjum 11 710 eurot).

AS-is Investor Urmas on 31.12.2021 seisuga 2 juhatuse liiget ja 6 nõukogu liiget. Juhatuse ja nõukogu liikmetele ei ole arvestatud 2021 ja 2020.aastal tasu, mida loetakse palgakuluks. Ettevõttes puuduvad palgalised töötajad.

2021 aastal on tehtud investeeringuid kinnisvarainvesteeringute soetamiseks ja parendustesse 864 747 (2020.aastal 469 217) euro eest.

Peamised finantsnäitajad ja suhtarvud	2021	2020
Müügitulu	46 530	10 285
Puhaskasum (-kahjum)	117 152	-11 710
Käibevara	188 000	3 487
Varad kokku	1 428 075	460 296
Lühiajalised kohustused	262 598	32 317
Omakapital kokku	646 492	245 290
Müügitulu kasv (–langus) %	352,41%	0
Puhasrentaablus %	251,78%	-113,86%
Varade rentaablus (ROA)	8,20	-2,54
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,72	0,11
Omakapitali rentaablus (ROE)	18,12	-4,77

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2021 - müügitulu 2020) / müügitulu 2020 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Investor Urmase tehtud investeeringud 2021.aastal:

*Veebruaris ostetud korteriomand Tallinnas, Soo tn 11-4, mida renoveeriti ja müüdi septembris 2021.

*Märtsis ostetud äripind Tallinnas, Peetri 7-3 (väljaüüritud).

*Juunis sõlmitud VÕL leping Lennusadama tn 3/2-ÄP112 äripinna ostuks.

*Oktoobris ostetud äripind Tallinnas, Staapli 3-115 koos kahe parkimiskohaga P-334 ja P-335 (pinnad väljaüüritud)

*Novembris sõlmitud VÕL leping Pelguranna tn 3-46 Tallinnas äripinna ostuks. Asjaõigusleping sõlmitud 2022.aasta jaanuaris (väljaüüritud).

*Detsembris sõlmitud VÕL leping Tallinnas Turu plats 3 - mitteilurum nr 10 ja parkimiskohad nr. 20,21,26 ostuks.

*Detsembris sõlmitud VÕL leping Tallinnas Lennusadama tn 3/1-23 ostuks (müüdnud veebruaris 2022).

2021.aastal jätkus 2020.aasta kevadel alguse saanud koroonaviiruse (Covid-19) levik üle kogu maailma, sealhulgas Eestis. AS Investor Urmas juhatus hindab selle mõju ettevõtte tegevusele ebaoluliseks.

2022 aasta eesmärgiks on teha kasumlikke investeeringuid kinnisvarasse.

Sündmused peale bilanispäeva

Oleme teadlikud sõjast Ukrainas ja analüüsinud sellest tulenevat mõju ettevõtte majandustegevusele ning leidnud, et see ei avalda olulist mõju. Juhatus on riske kriitiliselt hinnanud senise olemasoleva informatsiooni põhjal ja hindab ettevõtte tegevuse jätkuvaks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	153 339	2 361	
Nõuded ja ettemaksed	34 661	1 126	2
Kokku käibevarad	188 000	3 487	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 240 075	456 809	4
Kokku põhivarad	1 240 075	456 809	
Kokku varad	1 428 075	460 296	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	233 705	24 980	5
Võlad ja ettemaksed	28 893	7 337	6
Kokku lühiajalised kohustised	262 598	32 317	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	518 985	182 689	5
Kokku pikaajalised kohustised	518 985	182 689	
Kokku kohustised	781 583	215 006	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	504 000	257 000	7
Ülekurss	37 050	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 710	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	117 152	-11 710	
Kokku omakapital	646 492	245 290	
Kokku kohustised ja omakapital	1 428 075	460 296	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	18.01.2020 - 31.12.2020	Lisa nr
Müügitulu	46 530	10 285	8
Muud äritulud	165 035	4 803	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 403	-1 695	
Mitmesugused tegevuskulud	-37 520	-4 779	
Muud ärikulud	-35 515	-17 211	11
Ärikasum (kahjum)	127 127	-8 597	
Intressikulud	-9 985	-3 126	
Muud finantstulud ja -kulud	10	13	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	117 152	-11 710	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	117 152	-11 710	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Investor Urmas on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande, mis on kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglases väärtuses.

Õiglase väärtuse määramine tugineb aruandekuupäeva turuinfo, hindamisel kasutatakse ekspertide hinnanguid. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapooled on omanikud, juhatuse liikmed, tütar- ja sidusettevõtted ning nimetatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 255	1 255	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	33 406	33 406	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 661	34 661	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	413	413	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	713	713	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 126	1 126	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	33 406	0	713	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	33 406	0	713	0

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
18.01.2020	0
Ostud ja parendused	469 217
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-12 408
31.12.2020	456 809
Ostud ja parendused	864 747
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	80 776
Müügid	-162 257
31.12.2021	1 240 075

	2021	18.01.2020 - 31.12.2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	40 700	9 450
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 403	1 695

Kinnisvarainvesteeringute ostud ja parendused ning saldo sisaldab lisaks õiglases väärtuses kajastatavate kinnisvarainvesteeringute maksumusele ka ettemakseid tulevaste kinnisvarainvesteeringute algsesse soetusmaksumusse 2021.aastal summas 243 075 (2020.aastal 36 809) eurot.

Kasum õiglase väärtuse muutusest 2021.aastal summas 116 291 (2020.aastal 4 803) eurot kajastub kasumiaruandes real Muud äritulud, vt lisa 9.

Kahjum õiglase väärtuse muutusest 2021.aastal summas 35 515 (2020.aastal 17 211) eurot kajastub kasumiaruandes real Muud äritulud, vt lisa 11.

Õiglase väärtuse hindamisel seisuga 31.12.2021 (ja seisuga 31.12.2020) kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut.

Kinnisvarainvesteeringute ostud ja parendused sisaldavad oste seotud osapoolelt 2021.aastal summas 380 000 (2020.aastal 305 000) eurot, vt lisa 12.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ	200 000	200 000			8%	EUR	28.02.2022
Lühiajalised laenud kokku	200 000	200 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	552 690	33 705	518 985		2.79 - 2,90%	EUR	2025-2026.a.
Pikaajalised laenud kokku	552 690	33 705	518 985				
Laenukohustised kokku	752 690	233 705	518 985				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ	15 000	15 000			8%	EUR	24.03.2021
Lühiajalised laenud kokku	15 000	15 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	192 669	9 980	182 689		2.79%	EUR	30.06.2025
Pikaajalised laenud kokku	192 669	9 980	182 689				
Laenukohustised kokku	207 669	24 980	182 689				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	984 000	289 000
Kokku	984 000	289 000

Pangalaenu tagatiseks on hüpoteegid korteriomanditele, mille bilansiline väärtus on 31.12.2021 seisuga 984 000 (31.12.2020 seisuga 289 000) eurot. Tagatiseks seatud kinnisvara on kajastatud õiglases väärtuses bilansireal "kinnisvarainvesteeringud", vt lisa 4.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 487	2 487	
Muud võlad	14 145	14 145	
Intressivõlad	975	975	12
Muud viitvõlad	13 170	13 170	12
Saadud ettemaksed	12 261	12 261	
Kokku võlad ja ettemaksed	28 893	28 893	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 413	1 413	
Maksuvõlad	0	0	
Muud võlad	204	204	
Intressivõlad	204	204	12
Muud viitvõlad	0	0	12
Saadud ettemaksed	5 720	5 720	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 337	7 337	

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	504 000	257 000
Aktsiate arv (tk)	504 000	257 000
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Vastavalt põhikirjale tuleb igal majandusaastal kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist reservkapitali kuni reservkapitali suurus saavutab 10% aktsiakapitalist.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 on 105 442 eurot (31.12.2020 seisuga oli negatiivne summas 11 710 eurot). 2021. aastaaruande kasumi jagamisel kantakse reservkapitali jaotamata kasumi arvelt 5 272 eurot. Ettevõtte vaba omakapital jääb peale reservkapitali moodustamist 100 170 eurot.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu vaba omakapitali jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 20 034 eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 80 136 eurot. Jaotamata kasumilt tulumaks on arvestatud alates 01.01.2015 kehtiva tulumaksumääraga 20%.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	18.01.2020 - 31.12.2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	46 530	10 285
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	46 530	10 285
Kokku müügitulu	46 530	10 285
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	46 530	10 285
Kokku müügitulu	46 530	10 285

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	18.01.2020 - 31.12.2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	48 744	0	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	116 291	4 803	4
Kokku muud äritulud	165 035	4 803	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

AS-il Investor Urmas ei ole töötajaid.

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	18.01.2020 - 31.12.2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-35 515	-17 211	4
Kokku muud ärikulud	-35 515	-17 211	4

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	200 000	15 000	5
Kokku laenukohustised	200 000	15 000	5
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	13 170	0	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 551	1 260	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 721	1 260	

LAENUKOHUSTISED	18.01.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	35 000	20 000	15 000	268	5
Kokku laenukohustised	0	35 000	20 000	15 000	268	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	15 000	200 000	15 000	200 000	1 140	5
Kokku laenukohustised	15 000	200 000	15 000	200 000	1 140	5

OSTETUD	2021			18.01.2020 - 31.12.2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 520	13 170	380 000	0	0	305 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	667	10 689	0	300	1 352	0
Kokku ostetud	2 187	23 859	380 000	300	1 352	305 000

2021.aastal on ostetud põhivara seotud osapoolelt summas 380 000 (2020.aastal 305 000) eurot, mis on kajastatud bilansis kinnisvarainvesteeringute real õiglases väärtuses, vt lisa 4.

Lisa 13 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2021 on ettevõtte lühiajalised kohustused suuremad, kui käibevara. See ei too kaasa tegevuse jätkuvuse ega likviidsusprobleeme. Ettevõtte suudab oma põhitegevuse lühiajalised kohustused katta põhitegevusest saadavate rahavoogude arvelt. Bilansipäevajärgselt on tehtud täiendavaid aktsiakapitali sissemakseid summas 210 600 eurot, seejuures aktsiakapitali summa on 162 000 eurot ja ülekurss 48 600 eurot . 19. mail 2022 on registreeritud uueks aktsiakapitali suuruseks 666 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2022

AS Investor Urmas (registrikood: 14890434) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARLIS KOLK	Juhatuse liige	20.06.2022
Resolutsioon:	Kinnitada.	
EDUARD SOROKIN	Juhatuse liige	22.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Investor Urmas aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Investor Urmas (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 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 „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et seisuga 31.12.2021 on ettevõtte lühiajalised kohustused suuremad, kui käibevara. Info ettevõtte tegevuse jätkuvuse tagamise kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 13. Meie kokkuvõtte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditiitori 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 lahkneb oluliselt 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 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 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiiviidud 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, väärresitiste 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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 muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anneli Marjapuu

Vandeauditiitori number 510

PKF Estonia Osühing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

27.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Investor Urmas (registrikood: 14890434) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNELI MARJAPUU	Vandeaudiitor	27.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 710
Aruandeaasta kasum (kahjum)	117 152
Kokku	105 442
Katmine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	5 272
Dividendideks	30 051
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	70 119
Kokku	105 442

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	46530	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6272600
E-posti aadress	investorurmas@uusmaa.ee