

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 20.12.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Stratus Kinnisvara OÜ

registrikood: 16394834

tänava/talu nimi, Tondi tn 51-27

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11316

telefon: +372 5160414

e-posti aadress: peeter.mand@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Varud	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Laenukohustised	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 11 Tööjõukulud	16
Lisa 12 Seotud osapooled	16
Lisa 13 Konsolideerimata bilanss	18
Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	19
Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

Stratus Kinnisvara OÜ on asutatud 20.12.2021. Siia on jagunenud valdusettevõtetest Ivard OÜ ja Kerme Investeeringud OÜ kõik kinnisvara arenduse ja ärikinnisvara haldavad ettevõtted. Ettevõtte asutajad ja koostööpartnerid omavad kinnisvara valdkonnast tegutsemises pikaajalist kogemust.

Stratus Kinnisvara OÜ konsolideerimisgrupp koosneb emasettevõttest Stratus Kinnisvara OÜ ning 100% osalusega tütarettevõttest OÜ 4D Capital Management, 95% osalusega tütarettevõttest OÜ Kassi Kvartal ja 59,6% osalusega Laagri Kinnisvara OÜ.

Möödunud aruandlusperioodi peamiseks märksõnadeks kujunesid sõda Ukrainas, kõrge inflatsioon ja energiahindade volatiilsus. Kuigi määramatust on ettevõtluskeskkonnas palju, oleme tuleviku osas mõõdukalt optimistlikud. Intressimäärade tõstmine keskpangade poolt on pidurdanud inflatsiooni, tööjõuturg püsib tugev ja energiaturul on leitud uus tarneahelaid. Kuigi probleeme jagub veel mitmeks aastaks, ei pruugi probleemide sügavus olla nii ulatuslik kui veel aasta tagasi paistis. Jälgime ettevaatlikult intressikeskkonda ja selle mõju Stratus Kinnisvara OÜ portfellis olevatele ettevõtetele. Järgmisel aruandlusperioodil saab intressimäärade tõusust tingitud mõju ja võime turult kapitali kaasata paljude ettevõtete jaoks võtmeküsimuseks.

Stratus Kinnisvara OÜ majandustegevusega ei kaane olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid, samuti puuduvad ettevõttel olulisel uurimis- ja arendustegevusega seotud projektid.

Stratus Kinnisvara OÜ konsolideerimisgrupi bilansimaht on 29 mln eurot ja majandusaasta kasum 808 tuhat eurot. Emaettevõtte juhatus on üheliikmeline. Järgneval majandusaastal on kavas jätkata investeerimistegevust olemasolevatesse investeerimisobjektidesse.

Peamised suhtarvud

Finantssuhtarv	2022	2021
Omakapitali tootlus	4,7%	P/A
Varade tootlus	2,7%	P/A
Ärikasumi marginaal	33,6%	P/A
Puhaskasumi marginaal	37,1%	P/A
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,6	P/A

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

Omakapitali tootlus (%) = Puhaskasum / Keskmine omakapital x 100

Varade tootlus (%) = Puhaskasum / Keskmine varad x 100

Ärikasumi marginaal (%) = Ärikasum / Müügitulu x 100

Puhaskasumi marginaal (%) = Puhaskasum / Müügitulu x 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (korda) = Käibevarad / Lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	20.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	745	3	
Nõuded ja ettemaksed	261	0	2
Varud	6 571	0	3
Kokku käibevarad	7 577	3	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 725	1 420	
Nõuded ja ettemaksed	4 691	4 327	2
Kinnisvarainvesteeringud	13 374	0	6
Materiaalsed põhivarad	609	0	
Immateriaalsed põhivarad	56	0	
Kokku põhivarad	21 455	5 747	
Kokku varad	29 032	5 750	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 971	0	7
Võlad ja ettemaksed	809	0	
Kokku lühiajalised kohustised	4 780	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 315	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	7 315	0	
Kokku kohustised	12 095	0	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 098	5 747	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	808	0	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	16 909	5 750	
Vähemusosalus	28	0	
Kokku omakapital	16 937	5 750	
Kokku kohustised ja omakapital	29 032	5 750	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	20.12.2021 - 31.12.2022	20.12.2021 - 20.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	2 180	0	9
Muud äritulud	689	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 235	0	10
Mitmesugused tegevuskulud	-217	0	
Tööjõukulud	-229	0	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-454	0	
Muud ärikulud	-1	0	
Ärikasum (kahjum)	733	0	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	313	0	
Intressitulud	270	0	
Intressikulud	-497	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	819	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	819	0	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	808	0	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-11	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	20.12.2021 - 31.12.2022	20.12.2021 - 20.12.2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	733	0
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	454	0
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-352	0
Kokku korrigeerimised	102	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	254	0
Varude muutus	-195	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	147	0
Makstud intressid	-369	0
Kokku rahavood äritegevusest	672	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-73	0
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	608	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 316	0
Laekumised sihtfinantseerimisest	-80	0
Antud laenud	-2 700	0
Antud laenude tagasimaksed	1 852	0
Laekunud intressid	567	0
Laekunud dividendid	75	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	442	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-625	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 123	0
Saadud laenude tagasimaksed	-370	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-58	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	3
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	695	3
Kokku rahavood	742	3
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	742	3
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	745	3

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
20.12.2021	3	5 747	0	5 750
Korrigeeritud saldo 20.12.2021			0	0
20.12.2021	3	5 747	0	5 750
Korrigeeritud saldo 20.12.2021	3	5 747	0	5 750
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	808	0	808
Muud muutused omakapitalis	0	10 351	28	10 379
31.12.2022	3	16 906	28	16 937

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendus on kajastatud korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt on kajastatud omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe on kajastatud omakapitali suurenemisena.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Stratus Kinnisvara OÜ kontserni 31.detsembril 2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab Stratus Kinnisvara OÜ (emaettevõtja, õiguslikult vormilt osaühing) ja tema tütarettevõtjaid (edaspidi kontsern) ning konserni osalemist sidusettevõtjates.

Stratus Kinnisvara OÜ (edaspidi: emaettevõtja) 2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antavad juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Kontserni asutamisel oli majandusaasta pikem kui 12 kuud, perioodiks oli 20.12.2021 - 31.12.2022.a.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes on kajastatud Stratus Kinnisvara OÜ (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtjate 4D Capital Management OÜ, Kassi Kvartal OÜ ja Laagri Kinnisvara OÜ konsolideeritud finantsnäitajad.

Ema- ja tütarettevõtjate finantsnäitajad on kontserni raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustised, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalis.

Vajaduse korral viiakse konsolideerimise eesmärgil tütarettevõtja raamatupidamise aruandes kajastatu vastavusse kontserni poolt rakendatud arvestuspõhimõtetega.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a. investeeringud tütarettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud allahindlused.

Äriühendused

Tütarettevõtte soetamisest kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised arvele nende õiglasel väärtusel ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse kohe tuluna.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel.

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st nagu omandatud varad ja kohustised olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatus osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Tütarettevõtte müük

Müüdud tütarettevõtete tulused ja kulused kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil kaob kontserni kontroll ettevõtte üle, kuid säilib mingi osalus, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa kas sidusettevõtteks või finantsinvesteeringuna. Allesjäänv investeering võetakse arvele õiglasel väärtusel või allesjäänva osa bilansilises väärtuses müügikuupäeva seisuga, kui õiglasel väärtusel ei ole võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega.

Tehingud vähemusosalusega

Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel omakapitalis. Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on kontserni raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Konsolideeritud aruannete koostamisel on kontsernisisestest tehingutest, saldod ja realiseerimata kasumid, mis on tekkinud tehingutest kontserni ettevõtete vahel, elimineeritud. Samuti on elimineeritud realiseerimata kahjumid. Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeeringuid

tütarettevõtetesse soetusmaksumuses, milles on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud allahindlused.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui kontsern kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle lähendeid kajastatakse bilansis raha kirjel.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o. omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20%-50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses ning korrigeeritakse järgmisel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes sidusettevõtte jääkosalus (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel jääkosaluse kirjetel).

Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla sellised pikaajalised nõuded, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui kontserni on garanteeritud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustist kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muud nõudeid sidusettevõtte vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osalus omandatud sidusettevõtete varades ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real "Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse" ning osalus omandatud sidusettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse kasumiaruandes netosummana real "Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt".

Nõuded ja ettemaksed

Nõetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esilagsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegades mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (s.t. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvata nõuete alahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskulude all ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskulude all ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse varud soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Sellest lähtuvalt tuleb juhtkonnal hinnata varude väärtust kui esineb indikatsioone, et varude väärtus võib olla langenud alla nende soetusmaksumuse. Sellisel juhul hinnatakse varud alla nende neto realiseerimisväärtuseni, s.o. hinnangulise müügihinnani, millest on lahutatud müügivalmidusse viimiseks tehtavad kulutused.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse real "Varud" sõltuvalt valmidusastmest ka lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, ehitised), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainveserering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka seotamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele maksud tasud ja muud kulutused, milma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, mille rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulub ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse bilansis objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjuk, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud maad loetakse piiramatult kasutamise objektiks ning seda ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringuga kajastatud ehitise kasulikuks elueaks loetakse olenevalt objektist 10-50 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööajaga üle 1 aasta ja maksumusega alates 750 eurot. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 750 euro, kantakse vara soetamise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse- ja arukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulu ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parenduseväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekiimisel aruandeperioodi kuludes.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilist jääkmaksumusest, on materiaalne põhivara objekt alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amoriseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amoriseeriava osa.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal aruandekuupäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 750

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	5-10
Tarkvara	5
Muud immateriaalsed põhivarad	5

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule erueale.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle konternile.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kontern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringute all. Väljarenditava vara amortiseeritakse lähtudes kontserni sama tüüpi varade osas rakendatavatest amoriseerimisepõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning viitvõlad võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisis finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (milles on maha arvatud teingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus aruandekuupäevast tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on määratav.

Intressitulu ja dividenditulukajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu 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.

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 14% või 20% (vastavalt 14/86 või 20/80 dividendide netosummast).

Madalamat tulumaksumäära 14% kohaldatakse regulaarsetele kasumijaotistele. Madalam maksumäär rakendub, kui jaotatava kasumi summ ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Jaotatava kasumi osa, mis ületab eelnimetatud piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Kuna füüsilisele isikutele makstavatelt dividendidelt tuleb täiendavalt kinni pidada 7% tulumaksu, ei vähenda madalam maksumäär füüsilisest isikutests osanike maksukoormust.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse bilansis kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividend välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaske järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtet edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Bilansis ei kajasta tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekkis jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke
- b. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad;
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda
3. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (emaettevõtte bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ning omakapitali muutuste aruanne). Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a. tütarettevõtteid, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes soetusmaksumuse meetodil.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	245	245	0	
Ostjatelt laekumata arved	245	245	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	0	
Laenunõuded	4 425	0	4 425	12
Muud nõuded	266	0	266	
Intressinõuded	261	0	261	
Viitlaekumised	5	0	5	
Ettemaksed	15	15	0	
Tulevaste perioodide kulud	15	15	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 952	261	4 691	

	20.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	0	0	0	
Laenunõuded	3 669	0	3 669	12
Muud nõuded	658	0	658	12
Intressinõuded	658	0	658	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 327	0	4 327	

Antud laenud intressiga 2%-15%, tähtajaga kuni 2029.a.

Lisa 3 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	20.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	6 267	0
Müügiks ostetud kaubad	6 267	0
Ettemaksed varude eest	304	0
Ettemaksed varude eest	304	0
Kokku varud	6 571	0

Varude osas ei ole tehtud erakorralisi allahindlusi ja mahakandmisi.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				20.12.2021	31.12.2022
11075449	4D Capital Management OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	62.64	100
14501007	Kassi Kvartal OÜ	Eesti	Ärikinnisvara	47.50	95
14867139	Laagri Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	19.60	59.60

Stratus Kinnisvara OÜ asutati grupisisese restruktureerimisega, mille käigus jagunesid kaks olulise osalusega omanikega seotud ettevõtjat OÜ Kerme Investeeringud ja OÜ Ivard. Jagunemisotsused on vastu võetud 11.11.2021 ja 21.01.2022 ning jagunemine kanti äriregistrisse 23.12.2021 ja 21.03.2022.a.

Jagunevad ettevõtjad andsid Stratus Kinnisvara OÜ-le üle varad sh. osalused ettevõtjates.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				20.12.2021	31.12.2022
12821848	Aleviku tee OÜ	Eesti	Ärikinnisvara üürile andmine	0	50
14747889	Jurmill OÜ	Eesti	Ärikinnisvara üürile andmine	0	50
12860535	Piirimäe 8 OÜ	Eesti	Ärikinnisvara üürile andmine	0	50
40103753430	Blaumana Centrs SIA	Läti	Ärikinnisvara üürile andmine	0	50

Osalused on omandatud omanikega seotud ettevõtete OÜ Ivard ja OÜ Kerme Investeeringud jagunemise teel (olulise osalusega juriidilisest isikust omaniku restruktureerimine).

Aleviku tee OÜ, Jurmill OÜ, Piirimäe 8 OÜ ja Blaumana Centrs SIA on ühisettevõtted. Ühisettevõttes ei kontrolli ükski osapool üksinda ettevõtmist. Olulisi tegevusi käsitlevate otsuste tegemiseks on vajalik ühist kontrolli jagavate osapoolte ühehäälneline nõusolek. Juhendis RTJ 11 puuduvad eraldi sätted ühisettevõtete kajastamise kohta, neid käsitletakse sidusettevõtetenä. Kuna Eesti Finantsaruandluse standardi kohaselt puuduvad sisuliselt erinevused ühis- ja sidusettevõtete kajastamisel, siis käesolevas konsolideeritud raamatupidamise aastaaues käsitletakse termineid "ühisettevõtte" ja "sidusettevõtte" ekvivalentidena.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2022				
Soetusmaksumus	5 763	8 879	11	14 653
Akumuleeritud kulum	0	-1 279	0	-1 279
Jääkmaksumus	5 763	7 600	11	13 374

	20.12.2021 - 31.12.2022	20.12.2021 - 20.12.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 179	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-142	0

Lisa 7 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	3 971	3 971			2,7% + 6 kuu Euribotr	EUR	25.01.2024
Lühiajalised laenud kokku	3 971	3 971					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	7 228	0	7 228		2%-3,5% + Euribor	EUR	kuni 31.12.2029
Pikaajalised laenud seotud isikutelt	22	0	22		5%	EUR	01.01.2025
Pikaajaline intressikohustus	65	0	65				31.12.2029
Pikaajalised laenud kokku	7 315	0	7 315				
Laenukohustised kokku	11 286	3 971	7 315				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	20.12.2021
Maa	3 249	0
Ehitised	7 430	0
Masinaid ja seadmeid	72	0
Kokku	10 751	0

Tütarettevõtte Laagri Kinnisvara OÜ pangalaenu laenuleping sisaldab muuhulgas teatud tingimusi (Loan covenants), millele finantsnäitajad peavad vastama - vastasel korral on pangal õigus laenu koheselt tagasi nõuda. Bilansipäeva seisuga oli tütarettevõtte kõigi tingimustega kooskõlas.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	20.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	13 550	4 600
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 387	1 150
Kokku tingimuslikud kohustised	16 937	5 750

Lisa 9 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	20.12.2021 - 31.12.2022	20.12.2021 - 20.12.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 180	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 180	0
Kokku müügitulu	2 180	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	2 180	0
Kokku müügitulu	2 180	0

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	20.12.2021 - 31.12.2022	20.12.2021 - 20.12.2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-914	0
Energia	-311	0
Elektrienergia	-203	0
Soojusenergia	-108	0
Muud	-10	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 235	0

Lisa 11 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	20.12.2021 - 31.12.2022	20.12.2021 - 20.12.2021
Palgakulu	-172	0
Sotsiaalmaksud	-57	0
Kokku tööjõukulud	-229	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	7	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	0

Lisa 12 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	20.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	309	0	
Kokku laenukohustised	309	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	7	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	20.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	1 959	4 327	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 727	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 686	4 327	
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 007	0	
Kokku laenukohustised	2 007	0	

ANTUD LAENUD	20.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	20.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	3 669	0	0	3 669	658	2
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0	
Kokku antud laenud	3 669	0	0	3 669	658	

ANTUD LAENUD	20.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	3 669	0	94	1 725	144	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 700	0	2 700	27	
Kokku antud laenud	3 669	2 700	94	4 425	171	2

LAENUKOHUSTISED	20.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	39	1 942	99	
Kokku laenukohustised	0	0	39	1 942	99	

MÜÜDUD	20.12.2021 - 31.12.2022			20.12.2021 - 20.12.2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	1	0
Kokku müüdnud	0	0	0	0	1	0

OSTETUD	20.12.2021 - 31.12.2022			20.12.2021 - 20.12.2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	64	1 425
Kokku ostetud	0	0	0	0	64	1 425

Lisa 13 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	20.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	243	3
Kokku käibevarad	243	3
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 294	1 420
Nõuded ja ettemaksed	11 499	4 327
Kokku põhivarad	17 793	5 747
Kokku varad	18 036	5 750
Kohustised ja omakapital		
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 266	5 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)	767	0
Kokku omakapital	18 036	5 750
Kokku kohustised ja omakapital	18 036	5 750

Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	20.12.2021 - 31.12.2022	20.12.2021 - 20.12.2021
Mitmesugused tegevuskulud	-5	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-5	0
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	313	0
Intressitulud	459	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	767	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	767	0

Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	20.12.2021 - 31.12.2022	20.12.2021 - 20.12.2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-5	0
Laekunud dividendid	75	0
Kokku rahavood äritegevusest	70	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-2 877	0
Antud laenude tagasimaksed	2 117	0
Laekunud intressid	930	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	170	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	3
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	3
Kokku rahavood	240	3
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	240	3
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	243	3

Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
Korrigeeritud saldo 20.12.2021	3	5 747	5 750
20.12.2021	3	5 747	5 750
Korrigeeritud saldo 20.12.2021	3	5 747	5 750
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	767	767
Muud muutused omakapitalis	0	11 519	11 519
31.12.2022	3	18 033	18 036
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-6 294	-6 294
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	5 195	5 195
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	3	16 934	16 937

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.07.2023

Stratus Kinnisvara OÜ (registrikood: 16394834) 20.12.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER MÄND	Juhatuse liige	26.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Stratus Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Stratus Kinnisvara OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta (20. detsember 2021 kuni 31. detsember 2022) kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Stratus Kinnisvara OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta (20. detsember 2021 kuni 31. detsember 2022) konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

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

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

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

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid,

kavandame ja teostame auditiprotseduurid 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, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi 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 märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali grupi kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame grupi auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Laile Kaasik

Vandeaudiitor, litsents nr 511

LK Konsultatsioonid OÜ

Tegevusluba nr 290

Pärnu mnt 12, 10146 Tallinn

26. juuli 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Stratus Kinnisvara OÜ (registrikood: 16394834) 20.12.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAILE KAASIK	Vandeaudiitor	26.07.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 098
Aruandeaasta kasum (kahjum)	808
Kokku	16 906

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5160414
E-posti aadress	peeter.mand@gmail.com