

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: SM Property OÜ

registrikood: 11457458

tänavatalu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 5245665, +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Kasutusrent	11
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Muud äritulud	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Intressikulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Osaühingu SM Property peamiseks tegevusalaks on kommertsinnisvara haldamine ja üürile andmine. Osaühingule kuuluvad kinnistud Jõhvis aadressidel Tartu mnt 141 ning 141a (Kaspari keskus ja Bauhof ehitusmaterjalide kauplus).

Arengu- ja uurimisväljaminekuid osaühingus lõppenud majandusaastal ei tehtud. Järgmisel majandusaastal plaanitakse tegevust kinnisvara üürileandmise alal jätkata.

Osaühingu majandusseisundit iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

	2014	2013
Käiberentaablus (aruandeaasta kasum / müügitulu)	0,7%	16%
Võlakordaja (kohustused / omakapital)	30,4	31,0
ROA (aruandeaasta kasum / varad)	0,05%	1,1%
ROE (aruandeaasta kasum / omakapital)	1,7%	37%
EBITDA (intresside ja kulumi eelne kasum)	0,36 MEUR	0,38 MEUR

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	45 914	54 298	
Nõuded ja ettemaksed	13 644	9 924	
Kokku käibevara	59 558	64 222	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6 408 586	6 464 261	3
Kokku põhivara	6 408 586	6 464 261	
Kokku varad	6 468 144	6 528 483	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	125 887	226 127	6
Kokku lühiajalised kohustused	125 887	226 127	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 135 825	6 099 464	5,12
Kokku pikaajalised kohustused	6 135 825	6 099 464	
Kokku kohustused	6 261 712	6 325 591	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	200 078	124 436	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 542	75 644	
Kokku omakapital	206 432	202 892	
Kokku kohustused ja omakapital	6 468 144	6 528 483	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	478 786	468 865	7
Muud äritulud	1 721	714	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-76 345	-73 119	9
Mitmesugused tegevuskulud	-44 334	-11 391	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-56 992	-55 263	
Muud ärikulud	-498	-18	
Kokku ärikasum (-kahjum)	302 338	329 788	
Intressikulud	-348 800	-244 185	11
Muud finantstulud ja -kulud	50 004	-9 959	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 542	75 644	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 542	75 644	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	302 338	329 788	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	56 992	55 263	3
Kokku korrigeerimised	56 992	55 263	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 720	10 769	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-901	1 725	
Kokku rahavood äritegevusest	354 709	397 545	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 317	-36 946	3
Laekunud intressid	4	6	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 313	-36 940	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 030 000	118 467	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 078 639	-254 647	
Makstud intressid	-313 141	-236 243	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-9 965	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-361 780	-382 388	
Kokku rahavood	-8 384	-21 783	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	54 298	76 081	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 384	-21 783	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	45 914	54 298	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	124 436	127 248
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	75 644	75 644
31.12.2013	2 556	256	200 080	202 892
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 542	3 542
Muud muutused omakapitalis	0	0	-2	-2
31.12.2014	2 556	256	203 620	206 432

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2014. a moodustab 203 620 (2013: 200 080) eurot. Maksimalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 40 724 (2013: 42 017) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 162 896 (2013: 158 063) eurot.

Osaühingul oli seisuga 31.12.2014 üks osa nominaalväärtusega 2 556 EUR.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing SM Property on Eesti Vabariigi Äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Aruanne on koostatud eurodes.

Osaühingus on kasutusel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem nr 1.

Aruande koostamisel kasutatud peamised arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

Finantsvarad

Osaühingul on järgmised finantsvarad: raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui osaühing kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku finantsvaraga seotud riskidest ning hüvedest üle kolmendale osapoolale.

Raha

Raha ja selle ekvivalendid kajastavad raha pangakontodel. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudmeetodil, rahavoogusid investeerimis- ja finantseerimistegevusest kajastatakse brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna eesmärgil saada tulu vara väljarentimisest või tema väärtuse kasvust. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringu koosseisu kuuluvat maad ei amortiseerita ja ehitisi ning rajatisi amortiseeritakse 1% aastamääraga.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või osaühingul pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirja nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest.

Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1. jaanuarist 2015.a on maksumääraks 20/80 netoväljamaksetelt.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste 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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	6 096	5 938
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 096	5 938

Rohkem infot võlgade ja ettemaksete kohta leiab lisast 6.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 389 056	5 327 891	6 716 947
Akumuleeritud kulum	0	-234 369	-234 369
Jääkmaksumus	1 389 056	5 093 522	6 482 578
Ostud ja parendused	0	36 946	36 946
Amortisatsioonikulu	0	-55 263	-55 263
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 389 056	5 364 837	6 753 893
Akumuleeritud kulum	0	-289 632	-289 632
Jääkmaksumus	1 389 056	5 075 205	6 464 261
Ostud ja parendused	0	1 317	1 317
Amortisatsioonikulu	0	-56 992	-56 992
31.12.2014			
Soetusmaksumus	1 389 056	5 356 916	6 745 972
Akumuleeritud kulum	0	-337 386	-337 386
Jääkmaksumus	1 389 056	5 019 530	6 408 586

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	418 906	407 640
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 465	11 893

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013
Kasutusrenditulu	418 906	407 640
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	6 408 586	6 464 261
Kokku	6 408 586	6 464 261

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen 1	2 030 000	0	2 030 000		3%	EUR	2019	
Investeeringislaen 2	4 105 825	0	4 105 825		6%	EUR	2018	
Pikaajalised laenud kokku	6 135 825	0	6 135 825					12
Laenukohustused kokku	6 135 825	0	6 135 825					
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen 1	118 467	0	118 467		12%	EUR	2018	
Investeeringislaen 2	83 255	0	83 255		5%	EUR	2017	
Investeeringislaen 3	4 121 825	0	4 121 825		6%	EUR	2018	
Investeeringislaen 4	1 775 917	0	1 775 917		0%	EUR	2018	
Pikaajalised laenud kokku	6 099 464	0	6 099 464					12
Laenukohustused kokku	6 099 464	0	6 099 464					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 716	7 716	
Maksuvõlad	6 096	6 096	2
Muud võlad	102 946	102 946	
Intressivõlad	102 899	102 899	12
Muud viitvõlad	47	47	
Saadud ettemaksed	9 129	9 129	
Muud saadud ettemaksed	9 129	9 129	
Kokku võlad ja ettemaksed	125 887	125 887	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 622	10 622	
Maksuvõlad	5 938	5 938	2
Muud võlad	202 286	202 286	
Intressivõlad	67 238	67 238	12
Muud viitvõlad	135 048	135 048	
Saadud ettemaksed	7 281	7 281	
Muud saadud ettemaksed	7 281	7 281	
Kokku võlad ja ettemaksed	226 127	226 127	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	478 786	468 865
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	478 786	468 865
Kokku müügitulu	478 786	468 865
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitlus	478 786	468 865
Kokku müügitulu	478 786	468 865

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Saadud kindlustushüvitised	1 721	531
Muud	0	183
Kokku muud äritulud	1 721	714

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-59 880	-61 226
Kinnistu korrashoid	-16 465	-11 893
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-76 345	-73 119

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-348 800	-244 185
Kokku intressikulud	-348 800	-244 185

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Billion Ascent Investment LTD
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Hongkong

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	0	4 258 673
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 162 283	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	138 446

2014	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	6 151 825	16 000
2013	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	48 179
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	33 368	0	118 467

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Kohustused seisuga 31.12.2014 summas 6 162 283 eurot sisaldavad laene seotud osapooltelt summas 6 135 825 eurot ja nendelt arvestatud intresse summas 26 458 eurot.

Täiendav informatsioon laenuitingimuste kohta on avalikustatud lisas 5.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2015

SM Property OÜ (registrikood: 11457458) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	17.07.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

SM Property OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat SM Property OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Märkusega arvamuse avaldamise alus

a) Seisuga 31. detsember 2014 on ettevõtte kajastanud oma bilansis kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse meetodil väärtuses 6,41 miljonit eurot. Ettevõtte juhtkond ei ole koostanud kinnisvarainvesteeringule vara väärtuse testi seisuga 31. detsember 2014. Auditi protseduuride käigus ei olnud meil võimalik saada piisavalt tõendusmaterjale kinnisvarainvesteeringu võimaliku väärtuse languse kohta. Tuginedes auditi protseduuridele me usume, et kinnisvarainvesteeringu väärtus on jäänud samale tasemele võrreldes eelmise aastaga. Selle tulemusena on seisuga 31. detsember 2014 ettevõtte varad ning jaotamata kasum ülehinnatud. Meil ei olnud võimalik hinnata võimalikku mõju aruandeperioodi kasumile.

b) Seisuga 31. detsember 2013 on ettevõtte kajastanud oma bilansis kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse meetodil väärtuses 6,46 miljonit eurot. 2013. aasta auditi protseduuride käigus hindasime ettevõtte poolt koostatud vara väärtuse testi tulemusi, mille kohaselt oli antud objekti õiglane väärtus 1,17 miljoni euro võrra madalam. Selle tulemusena olid seisuga 31. detsember 2013 ettevõtte varad ja kasum ülehinnatud 1,17 miljoni euro võrra ning me esitasime märkusega otsuse 12. juulil 2014.

c) Kuni 21. augustini 2014 kajastas ettevõtte bilansis laenukohustust omaniku vastu, millelt 2014. aastal on jäetud kajastamata intresse summas 80 tuhat eurot ning eelnevatel perioodidel summas 343 tuhat eurot. Eeltoodud asjaolust lähtudes, on ettevõtte kohustused alahinnatud ja omakapital ülehinnatud 423 tuhande euro võrra. Sarnased asjaolud esinesid eelmisel majandusaastal ning 12. juulil 2014 esitasime me märkusega otsuse.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus alapunktis a) kirjeldatud asjaolu võimalik mõju ning alapunktides b) ja c) kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt SM Property OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Riina Alt

Vandeaudiitori number 618

20. juuli 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

SM Property OÜ (registrikood: 11457458) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	20.07.2015
RIINA ALT	Vandeaudiitor	20.07.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	200 078
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 542
Kokku	203 620
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	203 620
Kokku	203 620

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	478786	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
Mobiiltelefon	+372 5245665
E-posti aadress	property@capmill.eu