

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Kesk Estates OÜ

registrikood: 12179719

tänavaga nimi, maja number: Liivalaia tn 45

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 6817045

e-posti aadress: birgit.andermann@cranfeld.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Lisa 8 Tegevuse jätkuvus	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Kesk Estates OÜ tegeleb investeerimisega ärikinnisvarasse. Eelnevatel aastatel on ettevõtte soetanud neli kinnistut üüritulu saamise eesmärgil. Kinnistutest kaks on tootmis- ja laohooned ning üks büroohoone. Üks soetatud maatükk on arendusjärgus. Kinnistute soetamiseks kasutas ettevõtte võõrkapitali, osaliselt pangalaenu ja osaliselt omanikelt saadud laenu. Aruandeaastal tegeleti kinnistute arendamisega ning igapäevase tegevuse efektiivsemaks muutmisega.

Ettevõtte aruandeaasta müügitulu oli 295 tuhat (2015: 274 tuhat) eurot ning majandusaasta lõppes puhaskasumiga suuruses 85 tuhat (2015: 72 tuhat) eurot.

2017. aastal plaanib ettevõtte tegeleda olemasolevate hoonete haldamise efektiivsuse tõstmisega ning samuti laiendada tegevust uute varade soetamise teel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes.

Ettevõtte majandustegevust ei mõjuta hooajalisus ega majandustegevuse tsüklilisus. Samuti ei kaasne ettevõtte tegevusega olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Majandusaasta aruande koostamisperioodil on valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske arvestatud.

Kesk Estates OÜ finantssuhtarvud:

	2016	2015
Ärikasumi marginaal (%)	60%	65%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,08	0,09

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Ärikasumi marginaal (%) = ärikasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	108 834	41 231	
Nõuded ja ettemaksed	110 995	48 342	
Nõuded ostjate vastu	23 303	23 755	
Muud nõuded	87 568	24 429	7
Ettemaksed	124	158	
Kokku käibevarad	219 829	89 573	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 817 899	2 880 236	2
Kokku põhivarad	2 817 899	2 880 236	
Kokku varad	3 037 728	2 969 809	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 695 444	849 564	3
Võlad ja ettemaksed	176 914	109 178	
Võlad tarnijatele	39 242	22 664	
Maksuvõlad	5 399	4 529	
Muud võlad	113 221	62 933	
Muud saadud ettemaksed	19 052	19 052	
Kokku lühiajalised kohustised	2 872 358	958 742	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 930 444	3
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 930 444	
Kokku kohustised	2 872 358	2 889 186	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Kohustuslik reservkapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 873	6 200	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 747	71 923	
Kokku omakapital	165 370	80 623	
Kokku kohustised ja omakapital	3 037 728	2 969 809	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	295 354	274 381	2
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-25 179	-11 065	2
Mitmesugused tegevuskulud	-29 028	-17 739	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-62 337	-65 884	2
Muud ärikulud	-2 003	-1 500	
Ärikasum (kahjum)	176 807	178 193	
Intressitulud	2 670	143	
Intressikulud	-94 730	-106 413	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	84 747	71 923	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 747	71 923	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kesk Estates OÜ kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Bilanss on koostatud detailse bilansina Raamatupidamise seaduse lisas 1 toodud bilansiskeemi alusel ja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2016.a. aastaaruande koostamisel on võrreldes eelmise aruandeperioodiga muudetud aruande esitusviisi. Varasema täismahus aastaaruande asemel on Kesk Estates OÜ 2016.a. aastaaruanne koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega lühendatud väikeettevõtja aruandena, mille tulemusena senise nelja põhiaruande (bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne) asemel sisaldab aastaaruanne kaht põhiaruannet (detailne bilanss ja kasumiaruanne). Vastavalt seadusele on muudetud ka lisades avalikustatud informatsiooni.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja tähtajalisi hoiuseid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering

võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud hoonete kasulik eluiga on 50 aastat. Kinnisvarainvesteeringu väärtust tõstvate parenduste kasulik eluiga on 3-5 aastat.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimuste järgi väljarenditud hoone kajastub bilansis kinnisvarainvesteeringuna. Kasutusrendi maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul isegi siis, kui lepingujärgsed rendimaksed ei ole võrdsed.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

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

Intressitulud kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kuluna kajastatakse aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad ettevõtte omakapitali, välja arvatud omanikele tehtud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Kesk Estates OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke
- tegevjuhtkonda
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	314 271	2 646 790	2 961 061
Akumuleeritud kulum	0	-183 716	-183 716
Jääkmaksumus	314 271	2 463 074	2 777 345
Ostud ja parendused	0	168 775	168 775
Amortisatsioonikulu	0	-65 884	-65 884
31.12.2015			
Soetusmaksumus	314 271	2 815 565	3 129 836
Akumuleeritud kulum	0	-249 600	-249 600
Jääkmaksumus	314 271	2 565 965	2 880 236
Amortisatsioonikulu	0	-62 337	-62 337
31.12.2016			
Soetusmaksumus	314 271	2 815 564	3 129 835
Akumuleeritud kulum	0	-311 936	-311 936
Jääkmaksumus	314 271	2 503 628	2 817 899

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	295 354	274 381
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	25 179	11 065

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	1 930 444	1 930 444			2,20% + 3 kuu Euribor	EUR	02.11.2017
Laenud omanikelt	765 000	765 000			8%, alates juuli 2016 4%	EUR	31.01.2017
Lühiajalised laenud kokku	2 695 444	2 695 444					
Laenukohustised kokku	2 695 444	2 695 444	0	0			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud omanikelt	765 000	765 000			8%	EUR	31.01.2016
Lühiajalised laenud kokku	765 000	765 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 712 323	71 856	1 640 467	0	2,20% + 3 kuu Euribor	EUR	02.11.2017
Pangalaen	302 685	12 708	289 977	0	2,20% + 3 kuu Euribor	EUR	02.11.2017
Pikaajalised laenud kokku	2 015 008	84 564	1 930 444	0			
Laenukohustised kokku	2 780 008	849 564	1 930 444	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	314 271	314 271
Ehitised	2 308 903	2 371 240
Kokku	2 623 174	2 685 511

Pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteegid summades 1 900 000, 300 000, 130 000 ja 200 000 eurot.

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	130 096	62 498
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	32 524	15 625
Kokku tingimuslikud kohustised	162 620	78 123

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital summas 2 500 eurot koosneb kahest osast, nimiväärtusega 1 250 eurot.		

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole palganud töötajaid ja samuti puuduvad ettevõtte tööjõukulud.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 344	11 599	4 373	11 599
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 224	890 862	20 056	825 264

2016	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Tegevjuhtkond	2 473	2%	EUR	31.12.2017
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juriidilisest isikust omanik	5 000	4%	EUR	31.12.2017
Juriidilisest isikust omanik	27 000	8%	EUR	31.12.2017
Juriidilisest isikust omanikuga seotud ettevõtte	6 000	10%	EUR	31.01.2017

2015	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtte	10 000	0	4%	EUR	31.12.2016
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Juriidilisest isikust omanik	10 000	0	4%	EUR	31.12.2016
Juriidilisest isikust omanikud	0	85 000	8%	EUR	31.01.2016
Juriidilisest isikust omanikuga seotud ettevõtte	0	0			

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 000	10 000

Seotud osapoolle antud laenult on arvestatud intress summas 2 668 (2015: 139) eurot.

Omanikelt saadud laenudelt arvestati aruandeaastal intresse summas 50 599 (2015: 60 264) eurot.

Ettevõtte juhtkonna hinnangu kohaselt ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Ettevõtte ei ole aruandeaastal arvestanud tasusid ega teinud muid olulisi soodustusi tegevjuhtkonnale.

Lisa 8 Tegevuse jätkuvus

Negatiivne käibekapital

Seisuga 31. detsember 2016 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 2 652 529 (31.12.2015: 869 169) euro võrra. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik sissenõutavad lühiajalised kohustused. Lisaks on osad kohustused küll kajastatud lühiajalisena vastavalt raamatupidamise seadusele, kuid ettevõtte ei pea neid tasuma 2017. aasta jooksul. Omanikud ei nõua tagasi antud laene ning plaanis on pikendada pangalaenude tagasimaksmise tähtaegs. Arvestades eeltoodut, hindab juhtkond, et suudab tagada ettevõtte tegevuse jätkuvuse ka tulevikus.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.07.2017

Kesk Estates OÜ (registrikood: 12179719) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARL AXEL FREDRIK GYLLENHAMMAR	Juhatuse liige	06.07.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kesk Estates OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Kesk Estates OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Kesk Estates OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Muu asjaolu

Juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31.12.2016 ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid 2 653 tuhande euro (31.12.2013 : 869 tuhande euro) võrra. Juhatus on kirjeldanud meetmeid Kesk Estates OÜ likviidsuse ja tegevuse jätkuvuse tagamiseks raamatupidamise aastaaruande lisas 8. Meie arvamus ei ole märkusega eespool nimetatud asjaolude suhtes

/digitaalselt allkirjastatud/

Tiina Maalinn

Vandeaudiitori number 437

Villems & partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 67, Tallinn

07.07.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Kesk Estates OÜ (registrikood: 12179719) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIINA MAALINN	Vandeaudiitor	07.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 873
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 747
Kokku	162 620
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	162 620
Kokku	162 620

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	295354	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Global Estates Partners OÜ	11446791	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Svergest OÜ	11928515	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6817045
E-posti aadress	airin@marisett.ee