

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: VKV Majad OÜ

registrikood: 11405817

tänav a nimi, maja number: Allika tee 14

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 75312

telefon: +372 56503085

faks: +372 6380465

e-posti aadress: raul@keevitus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 11 Osakapital	10
Lisa 12 Müügitulu	11
Lisa 13 Muud äritulud	11
Lisa 14 Tööjõukulud	11
Lisa 15 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	11
Lisa 16 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

VKV Majad OÜ on investeringute ja kinnisvara haldamisega tegelev ettevõtte. Ettevõtte turuks on põhiliselt Eesti.

VKV Majad OÜ netokäive majandusaastal oli 421 647 eurot. Majandusaasta puhaskasum oli 807 478 eurot.

2017. aastal ei olnud ettevõttes töötajaid ning töötasusid ei makstud. Ettevõtte juhatusele majandusaastal tasusid ei makstud.

2018. aastal jätkatakse samal tegevusalal, plaan on üksikud vakantsid täita üürnikega.

Peamised finantssuhtarvud

Aasta	2017	2016
Käibekasv	102%	100%
Kasumikasv/kahanemine	-77%	385%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	38	9
ROA	7%	33%
ROE	7%	33%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibekasv (%)=(müügitulu 2017-müügitulu 2016)/müügitulu 2016*100

Kasumikasv (%)=(puhaskasum 2017-puhaskasum 2016)/puhaskasum 2016*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%)=puhaskasum/ varad kokku*100

ROE (%)=puhaskasum/ omakapital kokku*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	477 354	103 938	2
Finantsinvesteeringud	38 873	0	3
Nõuded ja ettemaksed	98 206	126 755	4
Kokku käibevarad	614 433	230 693	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 849 406	5 600 896	6
Nõuded ja ettemaksed	0	300 000	4
Kinnisvarainvesteeringud	4 489 261	4 489 261	8
Materiaalsed põhivarad	15 088	15 088	
Kokku põhivarad	10 353 755	10 405 245	
Kokku varad	10 968 188	10 635 938	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	16 366	26 594	9
Kokku lühiajalised kohustised	16 366	26 594	
Kokku kohustised	16 366	26 594	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 613	2 613	11
Kohustuslik reservkapital	261	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 141 470	7 108 427	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	807 478	3 498 048	
Kokku omakapital	10 951 822	10 609 344	
Kokku kohustised ja omakapital	10 968 188	10 635 938	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	421 647	208 284	12
Muud äritulud	1 704	1 590 268	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 068	-5 517	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 195	-871	
Ärikasum (kahjum)	400 088	1 792 164	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	473 510	1 704 177	15
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-4 190	0	
Intressitulud	2 501	4 576	
Intressikulud	0	-2 869	
Muud finantstulud ja -kulud	-4 431	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	867 478	3 498 048	
Tulumaks	-60 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	807 478	3 498 048	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VKV Majad OÜ 2017. aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontol olevat raha.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringute all mõistetakse kauplemise eesmärgil soetatud väärtpabereid ning lunastustähtajani hoitavaid väärtpabereid, mille lunastustähtaeg saabub 12 kuu jooksul bilansipäevast. Esialgu kajastatakse lühiajalised finantsinvesteeringud bilansis soetusmaksumuses, aasta lõpuga hinnatakse aktsiad ümber turuhinda. Ümberhindluse vahe kajastatakse finantstulu või -kuluna. Laekunud dividendid kajastatakse finantstuluna laekumise hetkel.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitalialuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksud

Kõiki nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit või ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi.

Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja.

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuid. Kinnisvara rendile andmisel kasutatakse operaatori teenust.

Tulud

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

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

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, 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

Ettevõtte seotud osapooled on:

- olulise osalusega omanikud;
- sidusettevõtte;
- tegev-ja kõrgem juhtkond;
- eelpool loetletud isikute pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Swedbank EUR	472 357	103 938
Swedbank USD	4 997	0
Kokku raha	477 354	103 938

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
Soetamine	45 936	45 936
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-7 063	-7 063
31.12.2017	38 873	38 873

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	98 204	98 204		
Ostjatelt laekumata arved	98 204	98 204		16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2		5
Kokku nõuded ja ettemaksed	98 206	98 206		

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	126 466	126 466		
Ostjatelt laekumata arved	126 466	126 466		16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	289	289		5
Muud nõuded	300 000		300 000	
Laenunõuded	300 000		300 000	16
Kokku nõuded ja ettemaksed	426 755	126 755	300 000	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		16 366		19 974
Ettemaksukonto jääk	2		289	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	16 366	289	19 974

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	5 849 406	5 600 896	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 849 406	5 600 896	

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10819439	COSTAS INVEST OÜ	Eesti	Kinnisvaratehingud	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
COSTAS INVEST OÜ	5 600 896	-225 000	473 510	5 849 406
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 600 896	-225 000	473 510	5 849 406

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 590 268
Muud muutused	2 898 993
31.12.2016	4 489 261
31.12.2017	4 489 261

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	421 647	208 284
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	22 068	5 517

Vastavalt GF Anapol OÜ jagunemislepingule 30.06.2016 andis GF Anapol OÜ osa oma varast, sh. kinnisvarainvesteeringud üle VKV Majad OÜ-le.

Kõik kinnisvarainvesteeringud on hinnatud õiglases väärtuses ettevõtte juhatuse poolt.

Seisuga 31.12.2016 on Tallinna äärelinnas asuvad kinnisvarainvesteeringud bilansis kajastatud õiglases väärtuses välise eksperdi hindamise aktide alusel. Eelnimetatud aktides on õiglase väärtuse määramisel lähtutud samas asukohas oleva sarnase kinnisvara pakkumishindadest ja diskonteeritud rahavoogudest. Arvestades vara seisukorda ja toimunud tehinguid, on valitud kapitalisatsioonimääraks 8%. Kuna diskontomäär erineb kapitalisatsioonimäärast potentsiaalsete opereerimistulude aastase kasvumäära võrra, on arvestuslikuks diskontomääraks valitud ühel objektile 9% ja teisel 10%. Olukord kinnisvaraturul on püsinud muutusteta. Juhatus on hindamisel lähtunud samadest eeldustest ja hinnanud kinnisvarainvesteeringute väärtuseks 31.12.2017 seisuga 3 610 000 eurot.

Peetri külas asuva hoone kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel lähtuti hetkel pakkumises oleva sarnase kinnisvara pakkumishindadest ja diskonteeritud rahavoogude meetodist. Projekti lõpetav rahavoog on leitud arvestades 6,5% kapitalisatsioonimäära. Kapitalisatsioonimäära leidmisel lähtuti Tallinna lähiümbruse ärikinnisvara rendiobjektide reaalistest tootlustest (kapitalisatsioonimäär), mis on viimasel ajal 5–8% vahemikus. Käesolevas arvutuskäigus on kapitalisatsioonimääraks 6,5%. Renditulu kasv on hinnanguliselt 3,5% aastas, arvestades, et rendilepingutes on lubatav kasv 5% aastas. Seega saab arvestuse aluseks võtta diskontomäära 10% (3,5%+6,5%=10%). Juhatus hindab kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 789 329 eurot. Peetri külas asuva hoonestamata maaüksuse kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel lähtuti hetkel pakkumises oleva sarnase kinnisvara pakkumishindadest ning arvestades majandusprognoose hindab juhatus kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 89 932 eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	16 366	16 366	5
Kokku võlad ja ettemaksed	16 366	16 366	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 620	6 620	16
Maksuvõlad	19 974	19 974	5
Kokku võlad ja ettemaksed	26 594	26 594	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	8 759 158	8 485 180
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 189 790	2 121 295
Kokku tingimuslikud kohustised	10 948 948	10 606 475

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 moodustas 10 948 948 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2018 kasumiaruandes kajastava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 613	2 613
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	421 647	208 284	16
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	421 647	208 284	
Kokku müügitulu	421 647	208 284	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus (EMTAK 68201)	421 647	208 284	16
Kokku müügitulu	421 647	208 284	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 590 268
Muud	1 704	0
Kokku muud äritulud	1 704	1 590 268

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2017. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

Lisa 15 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2017	2016
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	473 510	1 704 177
Kasum-(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	473 510	1 704 177
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	473 510	1 704 177

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016	
	Nõuded	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad		300 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	98 204	126 466	6 620

2017	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Sidusettevõtjad			
COSTAS INVEST OÜ	300 000	1 kuu EURIBOR+1,55%	EUR

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad						
COSTAS INVEST OÜ	300 000	300 000		1 kuu EURIBOR+1,55%	EUR	21.10.2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Omanik			300 000			

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad		2 501		4 574
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 068	421 647	8 386	208 284

Teenuse ost: 22068 eur.

Teenuse müük: 421647 eur.

Finantsteenuse müük (intressid): 2501 eur.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.05.2018

VKV Majad OÜ (registrikood: 11405817) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL VÄLLING	Juhatuse liige	06.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VKV Majad OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud VKV Majad OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu asjaolu

Ettevõtte 31. detsembril 2016. aastal lõppenud aasta finantsaruandeid auditeeris teine audiitor, kes avaldas modifitseerimata arvamus nende aruannete kohta 24. aprillil 2017.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori 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 oluliselt lahkneb 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 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 kavatab kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviitud 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 auditiprotseduure 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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/

Krista Vainola

Vandeauditori number 444

Audiitorkontroll OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 274

Pärnu mnt 141-39, Tallinn, Harju maakond, 11314

07.05.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

VKV Majad OÜ (registrikood: 11405817) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA VAINOLA	Vandeaudiitor	07.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 141 470
Aruandeaasta kasum (kahjum)	807 478
Kokku	10 948 948
Jaotamine	
Dividendideks	620 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 328 948
Kokku	10 948 948

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	421647	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raul Välling	37012180234	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Indrek Vannamik	37311290251	Eesti	57 EUR (Lihtomand)
Indrek Kajak	36107020225		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6380465
Mobiiltelefon	+372 56503085
E-posti aadress	raul@keevitus.ee