

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: TESTAMA PROPERTIES OÜ

registrikood: 12585193

tänava/talu nimi, Peterburi tee 47
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11415

telefon: +3720 6230656

faks: +372 6230640

e-posti aadress: info@maxima.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	8
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksud	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Intressikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

TESTAMA PROPERTIES OÜ (edaspidi "Ettevõte") asutati 13.12.2013.a. Ettevõtte põhitegevusalaks on investeeringud kinnisvarasse, kinnisvaraobjektide arendamine ja edasirentimine.

2017. aastal jätkas äriühing kinnisvara arendust Tallinna piirkonnas ja tegi uusi investeeringuid kinnisvarasse teistes Eesti maakondades.

2017. aasta müügitulud koosnesid peamiselt kinnisvara renditulust.

2018. aastal ootab ettevõtte äritegevusest positiivset tulemust.

Aasta jooksul ei makstud juhatuse liikmetele palka ja äriühingul puudusid lepingulised töötajad.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 175	917 463	
Nõuded ja ettemaksud	73 459	121	2
Kokku käibevarad	94 634	917 584	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	9 445 127	3 169 341	4
Materiaalsed põhivarad	868	1 149	5
Kokku põhivarad	9 445 995	3 170 490	
Kokku varad	9 540 629	4 088 074	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	401 333	570 000	6
Võlad ja ettemaksud	21 517	16 262	7
Kokku lühiajalised kohustised	422 850	586 262	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 690 111	4 176 667	6
Võlad ja ettemaksud	202 219	145 391	7
Kokku pikaajalised kohustised	8 892 330	4 322 058	
Kokku kohustised	9 315 180	4 908 320	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	602 500	502 500	8
Muud reservid	850 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-872 746	-93 010	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-354 305	-1 229 736	
Kokku omakapital	225 449	-820 246	
Kokku kohustised ja omakapital	9 540 629	4 088 074	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	325 834	142 245	9
Mitmesugused tegevuskulud	-34 683	-8 074	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-562 888	-1 298 751	4
Ärikasum (kahjum)	-271 737	-1 164 580	
Intressikulud	-82 618	-65 192	12
Muud finantstulud ja -kulud	50	36	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-354 305	-1 229 736	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-354 305	-1 229 736	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TESTAMA PROPERTIES OÜ (edaspidi ka „Ettevõte“) 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna poolt väljatöötatud ja rahandusministri poolt kehtestatud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seadusele on TESTAMA PROPERTIES OÜ väikeettevõtja ja seetõttu koostatakse lühendatud aastaaruanne. Väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tekkepõhiselt. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Raha

Rahavoogude aruande mõistes on raha ekvivalendid lühiajalised (omandamise kuupäevast kuni kolmekuulise tähtajaga) likviidsed investeeringud, mida on võimalik kiiresti konverteerida rahaks ja mille turuväärtuse muutumise risk on ebaoluline, sh raha, pangakontod, kuni kolmekuulise tähtajaga tähtajalised hoiused ning rahaturufondide aktsiad.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Äriühingu arvestusvaluutaks on Euro, mis on ka raamatupidamisaruannete esitusvaluutaks, kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas toimunud tehingud on kajastatud eurodes ümberhinnatuna tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi järgi. Kõik välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel.

Kasumit- ja kahjumit kursimuutusest kajastatakse perioodi kasumiaruandes, samas kui hankijate ja klientidega seotud arveldustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse kas mitmesuguste tegevustulude või mitmesuguste tegevuskulude all; kõiki muid valuutakursi muutustest tulenevaid kahjusid kajastatakse finantsvara (neto) all.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu on saadaolevad summad tavapärase äritegevuse käigus müüdüd kaupade või teenuste eest. Kui laekumist eeldatakse vähem kui ühe aasta jooksul, siis klassifitseeritakse nõue käibevaraks. Kui mitte, siis klassifitseeritakse nõue põhivaraks.

Nõuded esmalt võetakse arvele õiglases väärtuses. Edaspidi kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Ehitatavat kinnisvarainvesteeringut kajastatakse ehitus- või arendusperioodil kinnisvarainvesteeringuna, mitte materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteeringuid arvestatakse soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kinnisvarainvesteeringute hindamismudelina tuleb kõiki kinnisvarainvesteeringuid kajastada nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute kuluminorm on 5-10% aastas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalse põhivara objekti valmistamise finantseerimiseks võetud laenu intressid kajastatakse kasumiaruandes perioodikuluna.

Kui materiaalse põhivara kaetav väärtus on püsivalt madalam jääkväärtusest, on vastav vara kajastatud hinnatuna kaetavale väärtusele.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksivad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Rendid

Tegu on kapitalirendiga, kui rendilepingu tingimuste kohaselt lähevad kõik omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved üle rentnikule. Muud rendid on liigitatud kasutusrendiks.

Äriühing kui rendileandja:

Rentnike kapitalirendilepingute raames tasumisele kuuluvaid summasid kajastatakse nõuetena summas, mis võrdub äriühingu netoinvesteeringuga rendilepingutesse. Kapitalirenditulu jagatakse aruandeperioodide vahel nii, et see kajastab äriühingu poolt rendilepingutesse tehtud netoinvesteeringu jäägi pidevat perioodilist tulukust.

Kasutusrendist saadud tulu kajastatakse lineaarselt asjaomase rendilepingu kehtivusaja jooksul.

Äriühing kui rentnik:

Kapitalirendi objektiks olevat vara kajastatakse äriühingu varana õiglases väärtuses soetamiskuupäeva seisuga või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses (olenevalt sellest, kumb on madalam). Rendileandja vastavat kohustist kajastatakse bilansis kapitalirendi kohustisena. Rendimaksed jaotatakse finantskulude ja rendikohustise vähendamise vahel nii, et saavutada kohustiste jäägi ühtlane intressimäär. Finantskulud kaetakse otse tulude arvelt.

Kasutusrendi raames tasumisele kuuluvat renti kajastatakse kasumiaruandes lineaarselt asjaomase rendilepingu kehtivusperioodi vältel.

Äriühingul polnud kapitalirendi vara/kohustisi 2017. ja 2016.aastal.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustisi tasuda teisele osapoolle raha.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustiste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Tulud

Ettevõtte käive sisaldab renditulu, kinnisvara haldamise tasusid ja teenuste osutamisest saadud tulu.

Renditulu kasutusrendist kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Haldustasusid ja teenuste osutamisest saadud tulu kajastatakse sel perioodil, millal nad osutatakse.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, viidates põhisumma jäägile ja kehtivale efektiivsele intressimäärale.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei ole Eesti äriühingud kohustatud maksma tulumaksu mitte kasumilt, vaid makstavatelt dividendidelt. Kuni 31.detsembrini 2017 väljamakstud dividendidele kohaldati maksumäära 20/80 ja alates 1. jaanuarist 2018 rakendatakse sama tulumaksumäära. Kuna tulumaksu makstakse mitte kasumilt, vaid dividendidelt, pole ajutisi erinevusi maksubaaside ning edasilükkunud tulumaksu varade ja kohustisi tekitavate varade ja kohustiste bilansiliste jääkmaksumuste vahel.

Makstavatelt dividendidelt tasumisele kuuluvat tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljamaksmisest teatamise hetkel.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on osanikud, töötajad, juhtkonna liikmed, nende lähisugulased ja äriühingud, kes otseselt või kaudselt, mitme vahendaja kaudu, kontrollivad aruandekohustuslast või on aruandekohustuslase kontrolli all eeldusel, et nimetatud suhe annab ühele poolele õiguse kontrollida või avaldada olulist mõju teisele poolele finants- ja tegevusotsuste langetamisel.

Bilansipäevajärgsed sündmused:

Olulisi asjaolusid, mis mõjutavad varade ja kohustiste hindamist ning ilmnevad bilansipäeva ja raamatupidamisaruannete koostamise kuupäeva vahel ning on seotud aruandeperioodil või varem toimunud tehingutega, kajastatakse raamatupidamisaruannetes.

Hilisemaid sündmusi, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, ent millel on oluline mõju järgmisele majandusaastale, kajastatakse raamatupidamisaruannetes.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu		0	
Ostjatelt laekumata arved	3 371	3 371	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 371	-3 371	
Nõuded seotud osapoolte vastu	73 459	73 459	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	73 459	73 459	
<hr/>			
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 371	3 371	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 371	-3 371	
Nõuded seotud osapoolte vastu	121	121	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	121	121	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	13 831	1 651
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 831	1 651

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	2 430 698	1 972 875	4 403 573
Akumuleeritud kulum		-100 748	-100 748
Jääkmaksumus	2 430 698	1 872 127	4 302 825
Ostud ja parendused		165 051	165 051
Amortisatsioonikulu		-109 257	-109 257
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-832 450	-356 828	-1 189 278
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 598 248	1 709 733	3 307 981
Akumuleeritud kulum		-138 640	-138 640
Jääkmaksumus	1 598 248	1 571 093	3 169 341
Ostud ja parendused	1 750 906	5 087 487	6 838 393
Amortisatsioonikulu		-141 607	-141 607
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-421 000	-421 000
31.12.2017			
Soetusmaksumus	3 349 154	6 797 220	10 146 374
Akumuleeritud kulum		-701 247	-701 247
Jääkmaksumus	3 349 154	6 095 973	9 445 127

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	325 834	142 245
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	2 873

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	620	620	620
Akumuleeritud kulum	-41	-41	-41
Jääkmaksumus	579	579	579
Ostud ja parendused	786	786	786
Muud ostud ja parendused	786	786	786
Amortisatsioonikulu	-216	-216	-216
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 406	1 406	1 406
Akumuleeritud kulum	-257	-257	-257
Jääkmaksumus	1 149	1 149	1 149
Amortisatsioonikulu	-281	-281	-281
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 406	1 406	1 406
Akumuleeritud kulum	-538	-538	-538
Jääkmaksumus	868	868	868

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 570 000		3 570 000		EUR	31.12.2019
Pank	606 667	70 000	350 000	186 667	EUR	17.08.2023
Pank	4 914 777	331 333	1 656 665	2 926 779	EUR	09.10.2024
Pikaajalised laenud kokku	9 091 444	401 333	5 576 665	3 113 446		
Laenukohustised kokku	9 091 444	401 333	5 576 665	3 113 446		
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Emaettevõtja	500 000	500 000			EUR	30.06.2017
Lühiajalised laenud kokku	500 000	500 000				
Pikaajalised laenud						
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 570 000		3 570 000		EUR	31.12.2019
Pank	676 667	70 000	350 000	256 667	EUR	17.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	4 246 667	70 000	3 920 000	256 667		
Laenukohustised kokku	4 746 667	570 000	3 920 000	256 667		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	2 673 450	681 844
Ehitised	5 998 957	1 083 077
Kokku	8 672 407	1 764 921

Äriühingule antud laenude intresside määrad on võrreldavad tavaliste kaubanduslikuks tarbeks mõeldud laenude intresside määradega.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 396	3 396		
Maksuvõlad	13 831	13 831		3
Muud võlad	2 746	2 746		
Intressivõlad	2 746	2 746		
Saadud ettemaksed	674	674		
Muud saadud ettemaksed	674	674		
Võlad seotud osapooltele	870	870		13
Intressivõlad seotud osapooltele	202 219		202 219	13
Kokku võlad ja ettemaksed	223 736	21 517	202 219	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 802	3 802		
Maksuvõlad	1 651	1 651		3
Muud võlad	196	196		
Intressivõlad	196	196		
Saadud ettemaksed	674	674		
Muud saadud ettemaksed	674	674		
Võlad seotud osapooltele	177	177		13
Intressivõlad seotud osapooltele	155 153	9 762	145 391	13
Kokku võlad ja ettemaksed	161 653	16 262	145 391	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	602 500	502 500
Osade arv (tk)	1	1

Aruandeperioodil toimus osakapitali suurendamine summas 100 000 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	325 834	142 245
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	325 834	142 245
Kokku müügitulu	325 834	142 245
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	325 834	142 245
Kokku müügitulu	325 834	142 245

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Riiklikud maksud	20 004	10 517
Professionaalsed teenused	3 509	1 700
Remont ja hooldus	0	2 873
Kommunaalteenused	0	195
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-9 623
Muud	11 170	2 412
Kokku mitmesugused tegevuskulud	34 683	8 074

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ei olnud ettevõttes ühtegi töötajat, tööjõukulud puuduvad.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	82 618	65 192
Kokku intressikulud	82 618	65 192

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaetevõtja nimetus	Lincoln Land Erste B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaetevõtja on registreeritud	Holland

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja				509 762
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	73 459	3 773 089	121	3 715 568

2017	Saadud laenude tagasimaksud
Emaettevõtja	
Emaettevõtja	500 000

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 922 001	344 255	314	138 841

Seotud osapoolte müükide all on kajastatud nii üüritulu kui ka kasumiaruandest saldeeritud edasitehtavad kommunaaltulud.

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.detsember 2017 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 328 216 euro võrra ja omakapital ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2018.aastal ning nõuded omakapitali suurusele saavad täidetud, sest 2017 a. soetatud varadega toodetakse 2018 a. piisav rahavoog lühiajaliste kohustuste katmiseks ning toodetakse piisav kasum omakapitali nõuete täitmiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2018

TESTAMA PROPERTIES OÜ (registrikood: 12585193) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KADÕRKO	Juhatuse liige	15.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TESTAMA PROPERTIES OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud TESTAMA PROPERTIES OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet 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 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 ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 arvamusel.

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 lahknep 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 kavatseb 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) 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. 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 arvamusel 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 märkimisväärset 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeauditori number 261

PKF Estonia OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pämu mnt 141, Tallinn 11314

15.03.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

TESTAMA PROPERTIES OÜ (registrikood: 12585193) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	15.03.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-872 746
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-354 305
Kokku	-1 227 051
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 227 051
Kokku	-1 227 051

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-872 746
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-354 305
Kokku	-1 227 051
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 227 051
Kokku	-1 227 051

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	325834	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lincoln Land Erste B.V.		Holland	602500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+3720 6230656
Faks	+372 6230640
E-posti aadress	info@maxima.ee