

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Lutheri Ärimaja

registrikood: 12904635

tänavanimi: Kodu tn

maja number: 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10135

e-posti aadress: ramon.rask@rask.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Üldhalduskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Lutheri Ärimaja ("LÄM") alustas tegevusega 2015 aasta sügisel ja tegevuse eesmärgiks oli renoveerida kaasaegseks büroohooneks ajalooline Lutheri Masinasaal. Lutheri Masinasaal on arvel arhitektuurimälestisena.

Aruandeaastal (2017) jõudis lõpuni Lutheri Masinasaali renoveerimine ja alates juunist 2017 kolisid hoonesse üürnikud. Hoone leidis koheselt sooja vastuvõtu nii üürnike kui arhitektuurihuviliste poolt: (i) 2017 aasta lõpuks olid kõik üüripinnad Masinasaalis välja üüritud (lisaks Äripäevale kui ankurüürnikule võttis ca ¼ üüritavast pinnast üürile Taxify), Masinasaali aatriumi-ala kasutati mitme suurürituse korraldamiseks (Kaubamaja sügiskollektsiooni esitlus, tööandjate keskliidu aastapäeva pidustused), samuti reklaami- ja filmivõteteks ning tihedat kasutust leidis ka III korrusele rajatud seminariala (seda nii majaelanike kui väljast poolt huviliste poolt); (ii) Masinasaal pälvis mitmeid auhindu: muinsuskaitse eripreemia hästi renoveeritud ehitise eest; Tallinna linna kultuuriväärtuste preemia, aasta betoonehitise eripreemia. Ehk siis kokkuvõttes oli 2017 aasta LÄM-le edukas ja tulemuslik.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	36 863	108 739	2
Nõuded ja ettemaksed	59 212	144 820	3
Kokku käibevarad	96 075	253 559	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 267 912	3 498 373	5
Materiaalsed põhivarad	69 998	0	6
Kokku põhivarad	7 337 910	3 498 373	
Kokku varad	7 433 985	3 751 932	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	388 559	2 222 000	7
Võlad ja ettemaksed	114 225	1 672 160	8
Kokku lühiajalised kohustised	502 784	3 894 160	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 893 674	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	6 893 674	0	
Kokku kohustised	7 396 458	3 894 160	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-144 728	-23 995	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	179 755	-120 733	
Kokku omakapital	37 527	-142 228	
Kokku kohustised ja omakapital	7 433 985	3 751 932	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	773 078	14 849	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-175 608	0	
Brutokasum (-kahjum)	597 470	14 849	
Turustuskulud	-16 931	0	
Üldhalduskulud	-99 522	-59 080	11
Muud äritulud	19	0	
Ärikasum (kahjum)	481 036	-44 231	
Muud finantstulud ja -kulud	-301 281	-76 502	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	179 755	-120 733	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	179 755	-120 733	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Lutheri Ärimaja (edaspidi "Ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt, kasutatakse väikeettevõtte lühendatud aruande vormi.

Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil osaühing võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "Finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud".

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "Muud finantstulud ja -kulud".

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida osaühing ei ole soetanud edasimüügiks, kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga.

Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real "Üldhalduskulud") ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Individaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtja hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering võetakse algul arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingukulusid.

Ettevõtte kinnisvara objekti ehitus lõppes 2017.aastal. Juhtkond hindab, et 2017.aastal ei ole õiglase väärtuse hindamiseks väliseksperdi poolt tehtav kulu ja pingutus õigustatud ja loeb õiglaseks väärtuseks valminud hoone soetusmaksumust.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 320 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutusi (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), ei lisata materiaalse põhivara soetusmaksumusele.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja

võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale. Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et osaühing saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	0%
Hooned ja ehitised, rajatised, kommunikatsioonid	3-20%
Masinad ja seadmed	3-20%
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20%

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "intressikulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik alljärgnevalt loetletud tingimused on täidetud:

- (a) olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- (b) müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- (c) tulu müügittehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- (d) tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- (e) tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Liitumistasud kajastatakse tuluna siis, kui liitumisega seotud teenus on osutatud (st liitumiseks vajalik põhivara on ehitatud) ning puudub sisuline risk, et tasusid peab tagasi maksma. Alternatiivina võib saadud liitumistasude võrra vähendada liitumiseks ehitatud põhivara soetusmaksumust.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015.a on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapool üle või olulist mõju teise osapoolle ärilistele otsustele. Ettevõttega seotud osapoolteks on:

- (a) Emaettevõtte ning emaettevõtte üle olulist mõju omavad isikud;
- (b) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

(c) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskonto	36 863	104 239
Sularaha	0	4 500
Kokku raha	36 863	108 739

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	58 463	58 463
Ostjatelt laekumata arved	58 463	58 463
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Ettemaksed	749	749
Tulevaste perioodide kulud	700	700
Muud makstud ettemaksed	49	49
Kokku nõuded ja ettemaksed	59 212	59 212
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	535	535
Ostjatelt laekumata arved	535	535
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	144 285	144 285
Ettemaksed	0	0
Tulevaste perioodide kulud	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	144 820	144 820

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		11 979		0
Erisoodustuse tulumaks		104		0
Ettemaksukonto jääk	0		144 285	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	12 083	144 285	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	1 244 052	1 244 052
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 244 052	1 244 052
Ostud ja parendused	2 254 321	2 254 321
31.12.2016		
Soetusmaksumus	3 498 373	3 498 373
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	3 498 373	3 498 373
Ostud ja parendused	3 769 539	3 769 539
Ümberliigitamised	-7 267 912	-7 267 912
31.12.2017		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
Ümberliigitamised	7 267 912
31.12.2017	7 267 912

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	773 078	14 849
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	175 608	0

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	79 911	79 911	79 911
Amortisatsioonikulu	-9 913	-9 913	-9 913
31.12.2017			
Soetusmaksumus	79 911	79 911	79 911
Akumuleeritud kulum	-9 913	-9 913	-9 913
Jääkmaksumus	69 998	69 998	69 998

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Agro Nivel OÜ	154 000	154 000			8%	EUR	2020
Swedbank	234 559	234 559			2,3%	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	388 559	388 559					
Pikaajalised laenud							
Agro Nivel OÜ	1 728 000		1 728 000		8%	EUR	2020
Swedbank	4 773 522		4 773 522		2,3%	EUR	2021
Erastamisega kaasnev pikaajaline kohustus	49 152		49 152		10%	EUR	2020
Kärgkeha OÜ	343 000		343 000		10%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	6 893 674		6 893 674				
Laenukohustised kokku	7 282 233	388 559	6 893 674				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Agro Nivel OÜ	2 222 000	2 222 000			8%	EUR	2017
Lühiajalised laenud kokku	2 222 000	2 222 000					
Laenukohustised kokku	2 222 000	2 222 000					

Agro Nivel OÜ laenu tagatis on hüpoteek summas 4 000 000 eurot.

Swedbank investeerimise laenu tagatis on Vana_Lõuna 39 büroo ja parkimismaja summas 6 987 800 eur.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	27 246	27 246
Maksuvõlad	12 083	12 083
Muud võlad	51 025	51 025
Intressivõlad	51 025	51 025
Saadud ettemaksed	23 871	23 871
Tulevaste perioodide tulud	5 259	5 259
Muud saadud ettemaksed	18 612	18 612
Kokku võlad ja ettemaksed	114 225	114 225
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 578 036	1 578 036
Maksuvõlad	0	0
Muud võlad	89 722	89 722
Intressivõlad	89 722	89 722
Saadud ettemaksed	4 402	4 402
Tulevaste perioodide tulud	4 402	4 402
Muud saadud ettemaksed	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 672 160	1 672 160

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osanik Kärgeha OÜ-le kuulub osa nimiväärtusega üks tuhat kakssada viiskümmend (1 250) eurot. Osanik Agro Nivel OÜ-le kuulub osa nimiväärtusega üks tuhat kakssada viiskümmend (1 250) eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	773 078	14 849
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	773 078	14 849
Kokku müügitulu	773 078	14 849
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	773 078	14 849
Kokku müügitulu	773 078	14 849

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	10 397	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 089	7 995
Tööjõukulud	13 523	5 753
Amortisatsioonikulu	9 913	0
Muud	10 531	494
Raamatupidamisteenused	4 050	1 800
Reklaamikulud	20 565	3 285
Kommunaalkulud	25 454	39 753
Kokku üldhalduskulud	99 522	59 080

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	10 107	4 300
Sotsiaalmaksud	3 416	1 453
Kokku tööjõukulud	13 523	5 753
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Finantstulud intressidelt	10	4
Finantskulud intressidelt	-296 208	-76 506
Lepingutasu	-5 083	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-301 281	-76 502

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 251 449	2 311 722

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Agro Nivel OÜ	1 882 000	8%	EUR	2020
Kärgkeha OÜ	343 000	8%	EUR	2020
Agro Nivel OÜ				

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Kärgkeha OÜ				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Agro Nivel OÜ	2 222 000	8%	EUR	2017

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2017

OÜ Lutheri Ärimaja (registrikood: 12904635) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAMON RASK	Juhatuse liige	28.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Lutheri Ärimaja osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Lutheri Ärimaja (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 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 arvamusale.

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 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 auditi protseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eeli Lääne

Vandeauditori number 338

EL Finants OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 200

Küti tee 5, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001

28.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Lutheri Ärimaja (registrikood: 12904635) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EELI LÄÄNE	Vandeaudiitor	28.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-144 728
Aruandeaasta kasum (kahjum)	179 755
Kokku	35 027
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	35 027
Kokku	35 027

kasumit ei jaotata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	773078	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ramon.rask@rask.ee