

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Kinnistud S OÜ

registrikood: 12646768

tänavanimi: Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6 303 700

e-posti aadress: property@capmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Intressikulud	12
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Kinnistud S OÜ asutati 2014. aastal.

Aruandeperioodil põhitegevuseks oli kinnisvara rendileandmine (müügitulu 17 tuhat eurot) ning aasta lõpus algas müügi eesmärgil rajatava kortermaja ehitus.

Aruandeperioodi tegevuse tulemiks oli kahjum 163 tuhat eurot.

2018. aastal on peamiseks tegevuseks korterelamu ehitus ning korterite müük. Hoone lõplik valmimine on planeeritud 2019. aasta alguseks.

Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2017 ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Omakapital viiakse seaduse nõuetega vastavusse tulevaste perioodide kasumite arvel.

Peamised finantssuhtarvud:

	2017	2016
Puhasrentaablus (%)	-943,65	1165,57
Ärentaablus (%)	-271,06	1869,70
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	4,68	0
Võlakordaja	103,74	99,27
ROA (%)	-4,43	8,03
ROE (%)	118,41	1104,59

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

	2017	2016
Müügitulu	17 266	24 000
Puhaskasum	-162 930	279 737
Ärikasum	-46 802	448 728
Käibevara	676 466	569 246
Lühiajalised kohustised	144 625	0
Kohustised kokku	3 817 772	3 457 197
Varad kokku	3 680 170	3 482 525
Omakapital kokku	-137 602	25 328

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	137 861	58 234	
Nõuded ja ettemaksed	29 205	231 342	2
Varud	509 400	279 670	3
Kokku käibevarad	676 466	569 246	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 171 790	2 086 973	2
Kinnisvarainvesteeringud	831 914	826 306	4
Kokku põhivarad	3 003 704	2 913 279	
Kokku varad	3 680 170	3 482 525	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	144 625	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	144 625	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 889 000	2 874 000	5
Võlad ja ettemaksed	784 147	583 197	6
Kokku pikaajalised kohustised	3 673 147	3 457 197	
Kokku kohustised	3 817 772	3 457 197	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 828	-256 909	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-162 930	279 737	
Kokku omakapital	-137 602	25 328	
Kokku kohustised ja omakapital	3 680 170	3 482 525	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	17 266	24 000	7
Muud äritulud	0	502 203	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-50 958	-17 833	8
Mitmesugused tegevuskulud	-13 110	-59 642	9
Ärikasum (kahjum)	-46 802	448 728	
Intressikulud	-350 950	-325 974	11
Muud finantstulud ja -kulud	234 822	156 983	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-162 930	279 737	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-162 930	279 737	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnistud S OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Vigade korrigeerimine

Aruandeaastal ilmnas, et 2016. aasta aruandes on jäänud arvestamata seotud isiku laenulepingu muudatus (intressimäära muutmine). Vea paranduse tõttu on aruande võrdlusandmetes toimunud järgmised muudatused:

Lisarea nimetus	31.12.2016	Muutus	31.12.2016
Intressikulud	-130 327	-195 647	-325 974
Kasum	475 384	-195 647	279 737
Võlad ja ettemaksed	387 550	195 647	583 197

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetset iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandekuupäeva tegelikest turutingimustest. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (näiteks võlad tarnijatele ja võetud laenud) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustistelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kulud

Kulud kajastatakse aruandes tekkepõhiselt

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid kasumieraldisi. Alates 1. jaanuarist 2015. aastal on maksumääraks 20/80 netoväljamaksetelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid ja muud kasumieraldised, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Olulist mõju eeldatakse, kui ühele isikule kuulub üle 20% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist.

Seotud osapooled on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osahingu juhatus;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende isikute poolt kontrollitavad või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29 205	29 205	0	
Muud nõuded	2 171 790	0	2 171 790	
Laenunõuded	1 930 000	0	1 930 000	13
Intressinõuded	241 790	0	241 790	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 200 995	29 205	2 171 790	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	230 394	230 394	0	
Ostjatelt laekumata arved	230 394	230 394	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	948	948	0	
Muud nõuded	2 086 973	0	2 086 973	
Laenunõuded	1 930 000	0	1 930 000	13
Intressinõuded	156 973	0	156 973	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 318 315	231 342	2 086 973	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	509 400	279 670
Pooleliolev kinnisvara müügiks	509 400	279 670
Kokku varud	509 400	279 670

Ettevõtte alustas aruandeaastal kortermaja ehitust Sauel Harjumaal. Korterialamu lõplik valmimine on plaanitud 2019. aasta algusesse.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	2 285 615
Ostud ja parendused	6 063
Müügid	-1 214 463
Ümberliigitamised	-250 909
31.12.2016	826 306
Ostud ja parendused	5 608
31.12.2017	831 914

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	17 266	24 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-6 790	-17 833
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	1 716 667

Seisuga 31.12.2017 on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud krunt Tallinna linnas, mis on soetatud 2014. aastal.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole toimunud arvestatavaid muutusi turutingimustes ning kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on ligilähedane tema bilansilisele maksumusele seisuga 31.12.2017.

Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu (rida 7), haldamiskulud on kajastuvad kasumiaruandes real Kaubad, toore, materjal ja teenused maamaksu kulu hulgas (lisa 8).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen omanikult	2 279 000	0	0	2 279 000	12%	EUR	2024.a.	13
Laen seotud osapoolelt	610 000	0	610 000	0	12%	EUR	2021.a.	13
Pikaajalised laenud kokku	2 889 000	0	610 000	2 279 000				
Laenukohustised kokku	2 889 000	0	610 000	2 279 000				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen omanikult	2 264 000	0	0	2 264 000	12%	EUR	2024.a.	13
Laen seotud osapoolelt	610 000	0	610 000	0	12%	EUR	2021.a.	13
Pikaajalised laenud kokku	2 874 000	0	610 000	2 264 000				
Laenukohustised kokku	2 874 000	0	610 000	2 264 000				

Laenud on väljastatud tagatiseta.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	135 875	135 875	0	0	
Muud võlad	784 147	0	123 983	660 164	
Intressivõlad	784 147	0	123 983	660 164	13
Saadud ettemaksed	8 750	8 750	0	0	
Muud saadud ettemaksed	8 750	8 750	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	928 772	144 625	123 983	660 164	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	583 197	0	49 767	533 430	
Intressivõlad	583 197	0	49 767	533 430	13
Kokku võlad ja ettemaksed	583 197	0	49 767	533 430	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	17 266	24 000	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	17 266	24 000	
Kokku müügitulu	17 266	24 000	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rendileandmine ja käitus	17 266	24 000	
Kokku müügitulu	17 266	24 000	4

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Turundus ja reklaam	-43 462	-575	
Maamaks	-7 496	-10 852	4
Hoolduskulud	0	-6 406	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-50 958	-17 833	

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Konsultatsioonid ja juriidilised kulud	-10 175	-56 712
Finantsteenused	-2 900	-2 900
Muud	-35	-30
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-13 110	-59 642

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Kinnistud S OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Intressid emaeetevõtte laenult	-276 733	-276 207	13
Intressid seotud osapoolte laenult	-74 217	-49 767	13
Kokku intressikulud	-350 950	-325 974	

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulud	234 822	156 983
Kokku muud finantstulud ja -kulud	234 822	156 983

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	2 939 164	0	2 601 783
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 171 790	0	2 086 973	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	733 983	0	659 767

2016	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	0	15 000	12%	EUR	2024.a.
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Laen seotud osapooltele	1 930 000	0	12%	EUR	2021.a.
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen seotud osapoolelt	0	610 000	12%	EUR	2021.a.

Kinnistud S OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Kohustised emaeettevõtjale seisuga 31.12.2017 summas 2 939 164 eurot on saadud laen summas 2 279 000 eurot ja laenult arvestatud intressid summas 660 164 eurot. Kohustised seisuga 31.12.2016 summas 2 601 783 eurot koosnevad saadud laenust summas 2 264 000 eurot

ja laenult arvestatud intressidest 337 783 eurot.

Kohustised teiste seotud osapoolte eest seisuga 31.12.2017 summas 733 983 eurot on saadud laen summas 610 000 eurot ja laenuintressid 123 983 eurot. Seisuga 31.12.2016 oli vastavalt saadud laen 610 000 eurot ja laenuintressid 49 767 eurot.

Saadud laenude tingimusi kirjeldab lisa 5, intressikohustised on toodud lisas 6 ning aruandeperioodi intressikulu kajastub lisas 11.

Nõuded seisuga 31.12.2017 summas 2 171 790 eurot on väljastatud laen seotud osapooltele summas 1 930 000 eurot ja laenult arvestatud intressid 241 780 eurot. Seisuga 31.12.2016 oli nõue kokku summas 2 086 973 eurot vastavalt laen summas 1 930 000 eurot ja laenuintressid 156 973 eurot (lisa 2). Laen on väljastatud intressiga 12% ja tähtajaga 2021. aastal.

Lisa 14 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2017 ei vasta ettevõtte omakapital Äriseadustiku nõuetele, mille kohaselt ei tohi netovara olla väiksem kui pool osakapitalist.

Ettevõtte netovara seisuga 31.12.2017 oli -137 602 eurot. Netovara viiakse Äriseadustikuga vastavusse tulevaste kasumite arvel. Ettevõtte ehitab Saue linna kolm kortermaja. Esimene maja valmib 2018. Aasta lõpus - 2019. aasta alguses, siis tekib ka ettevõttele korterite müügist tulu. Juhtkonna hinnangul on ettevõtte jätkuvalt tegutsev ning aastaaruanne on koostatud jätkuvuse printsiibist lähtuvalt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.08.2018

Kinnistud S OÜ (registrikood: 12646768) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL SAMUEL	Juhatuse liige	22.08.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kinnistud S OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva Kinnistud S OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspeputuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400ga (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 selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Kinnistud S OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et ettevõtte netovara seisuga 31. detsember 2017 on negatiivne summas 138 tuhat eurot, mis ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Ettevõtte tegevuskava netovara Äriseadustiku nõuetega vastavusse viimiseks on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas 14. Meie kokkuvõtte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/allkirjastatud digitaalselt/

Stan Nahkor

Vandeaudiitori number 508

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Remo Kuldkepp

Vandeaudiitori number 662

23. august 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Kinnistud S OÜ (registrikood: 12646768) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	23.08.2018
REMO KULDKEPP	Vandeaudiitor	23.08.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 828
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-162 930
Kokku	-140 102
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-140 102
Kokku	-140 102

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17266	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Estmak Aktiengesellschaft		Liechtenstein	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5187394
E-posti aadress	property@capmill.eu