

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Kesk Estates OÜ

registrikood: 12179719

tänav a nimi, maja number: Veerenni tn 53a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11313

telefon: +372 53437431

e-posti aadress: merje.vaagert@cranfeld.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Muud äritulud	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Lisa 9 Tegevuse jätkuvus	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Kesk Estates OÜ tegeleb investeerimisega ärikinnisvarasse. Eelnevatel aastatel on ettevõtte soetanud neli kinnistut üüritulu saamise eesmärgil. Kinnistutest kaks on tootmis- ja laohooned ning üks büroohoone.

Aruandeaastal ehitati tootmishoonet, mis valmis 2019.a. alguses. Kinnistute soetamiseks ja hoonete ehitamiseks kasutas ettevõtte võõrkapitali, osaliselt pangalaenu ning osaliselt omanikelt saadud laenu.

Üks kinnistu jaotati kaheks ning üks osa müüdi aruandeaastal.

Ettevõtte aruandeperioodi müügitulu oli 270 tuhat (2017: 282 tuhat) eurot ning majandusaasta lõppes puhaskasumiga suuruses 356 tuhat (2017: 88 tuhat) eurot.

2019. aastal plaanib ettevõtte tegeleda olemasolevate hoonete haldamise efektiivsuse tõstmisega. Kui saadakse sobiv pakkumine, siis ettevõtte müüb kõik neli olemasolevat kinnistut.

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

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

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

Järgnevalt on toodud mõned ettevõtte majandustegevust iseloomustavad finantssuhtarvud:

	2018	2017
Ärikasumi marginaal (%)	160%	58%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,16	0,04

Suhtarvu arvutamisel kasutatud valem:

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 280	58 100	
Nõuded ja ettemaksed	513 570	45 304	
Nõuded ostjate vastu	26 714	14 797	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	131 165	0	
Muud nõuded	354 445	29 144	
Ettemaksed	1 246	1 363	
Kokku käibevarad	534 850	103 404	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 377 041	2 763 404	2
Kokku põhivarad	4 377 041	2 763 404	
Kokku varad	4 911 891	2 866 808	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 116 191	2 550 880	3
Võlad ja ettemaksed	222 859	62 261	
Võlad tarnijatele	36 260	22 717	
Maksuvõlad	0	3 012	
Muud võlad	182 204	32 137	
Muud saadud ettemaksed	4 395	4 395	
Kokku lühiajalised kohustised	3 339 050	2 613 141	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	963 592	0	3
Kokku pikaajalised kohustised	963 592	0	
Kokku kohustised	4 302 642	2 613 141	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	250 917	162 620	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	355 582	88 297	
Kokku omakapital	609 249	253 667	
Kokku kohustised ja omakapital	4 911 891	2 866 808	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	269 794	282 470	2
Muud äritulud	269 465	0	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-29 119	-46 425	2
Mitmesugused tegevuskulud	-22 276	-12 197	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-52 380	-57 575	2
Muud ärikulud	-4 000	-2 000	
Ärikasum (kahjum)	431 484	164 273	
Intressitulud	3 179	663	
Intressikulud	-74 105	-76 639	
Muud finantstulud ja -kulud	-4 976	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	355 582	88 297	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	355 582	88 297	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kesk Estates OÜ kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

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

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

on 3-5 aastat.

Rendid

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

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

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

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

Kulud

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

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

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete aruandeperioodi kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasi lükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80). Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendina välja maksta 1/3 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on valitsev mõju teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle ärilistele otsustele.

Kesk Estates OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke

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

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2016			
Soetusmaksumus	314 271	2 815 564	3 129 835
Akumuleeritud kulum		-311 936	-311 936
Jääkmaksumus	314 271	2 503 628	2 817 899
Ostud ja parendused	0	3 080	3 080
Amortisatsioonikulu	0	-57 575	-57 575
31.12.2017			
Soetusmaksumus	314 271	2 818 644	3 132 915
Akumuleeritud kulum	0	-369 511	-369 511
Jääkmaksumus	314 271	2 449 133	2 763 404
Ostud ja parendused	0	1 690 792	1 690 792
Müügid	-24 775	0	-24 775
Amortisatsioonikulu	0	-52 380	-52 380
31.12.2018			
Soetusmaksumus	289 496	4 509 436	4 798 932
Akumuleeritud kulum	0	-421 891	-421 891
Jääkmaksumus	289 496	4 087 545	4 377 041

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	269 794	282 470
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	29 119	46 425
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	340 000	0

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	1 686 316	1 686 316			2,20% + 3 kuu Euribor	EUR	aug 2019
Laenud omanikelt	685 000	685 000			8%, alates juuli 2016 4%	EUR	jaan 2019
Laen omanikult	585 090	585 090			8%	SEK	märts 2019
Laen omanikult	100 000	100 000			1%	EUR	jaan 2019
Laen tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtte	20 000	20 000			4%	EUR	aug 2018
Lühiajalised laenud kokku	3 076 406	3 076 406					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 003 377	39 785	963 592	0	2,75% + 6 kuu Euribor	EUR	nov 2020
Pikaajalised laenud kokku	1 003 377	39 785	963 592	0			
Laenukohustised kokku	4 079 783	3 116 191	963 592	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	1 845 880	1 845 880			2,20% + 3 kuu Euribor	EUR	mai 2018
Laenud omanikelt	705 000	705 000			8%, alates juuli 2016 4%	EUR	jaan 2018
Lühiajalised laenud kokku	2 550 880	2 550 880					
Laenukohustised kokku	2 550 880	2 550 880	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	289 496	314 271
Ehitised	4 087 545	2 251 328
Kokku	4 377 041	2 565 599

Pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteegid summades 1 500 000, 1 900 000 ja 430 000 eurot.

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	485 199	200 733
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	121 300	50 183
Kokku tingimuslikud kohustised	606 499	250 916

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital summas 2 500 eurot koosneb kahest osast, nimiväärtusega 1 250 eurot.		

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	269 465	0
Kokku muud äritulud	269 465	0

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole palganud töötajaid ja samuti puuduvad ettevõttele tööjõukulud.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	352 360	31 890	27 059	11 599
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 085	1 453 830	2 085	734 768

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtte	55 000	55 000	75 000	55 000	4%	EUR	aug 2018
Tegevjuhtkond	2 121	0	0	0	2%	EUR	jaan 2019
Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtte	170 000	0	0	0	2%	EUR	jaan 2019
Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtte	150 000	0	0	0	4%	EUR	jaan 2019
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Juriidilisest isikust omanik	0	0	25 000	25 000	4%	EUR	okt 2018
Juriidilisest isikust omanik	0	0	580 366	0	8%	SEK	märts 2019
Juriidilisest isikust omanik	0	0	100 000	0	1%	EUR	jaan 2019
Juriidilisest isikust omanik	0	0	0	20 000	4%	EUR	jaan 2019

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Juriidilisest isikust omanik	0	0	0	60 000	4%	EUR	jaan 2018
Juriidilisest isikust omanik	0	15 000	0	0	4%	EUR	dets 2017
Juriidilisest isikust omanikuga seotud ettevõtte	0	6 000	0	0	10%	EUR	jaan 2017
Juriidilisest isikust omanik	0	27 000	0	0	8%	EUR	dets 2017
Juriidilisest isikust omanikuga seotud ettevõtte	0	10 000	0	0	4%	EUR	okt 2017

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	48	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	0	10 000	0

Seotud osapooltele antud laenudelt on arvestatud intresse summas 3 179 (2017: 663) eurot.

Seotud osapooltelt saadud laenudelt arvestati aruandeaastal intresse summas 54 171 (2017: 31 768) eurot, millest 24 921 kapitaliseeriti kinnisvarainvesteeringuna ja 29 250 kajastati kasumiaruandes kuluna.

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

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

Lisa 9 Tegevuse jätkuvus

Negatiivne käibekapital

Seisuga 31. detsember 2018 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 2 804 200 (31.12.2017: 2 509 737) euro võrra.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik sissenõutavad lühiajalised kohustised. Lisaks on osad kohustised küll kajastatud lühiajalisena vastavalt raamatupidamise seadusele, kuid ettevõtte ei pea neid tasuma 2019. aasta jooksul. Omanikud ei nõua tagasi antud laene ning suurenevad üüritulud seoses Kesk 10a büroohoone valmimisega 2019. a. alguses. Plaanis on kõik kinnisvarainvesteeringud müüa. Arvestades eeltoodut, hindab juhtkond, et suudab tagada ettevõtte tegevuse jätkuvuse ka tulevikus.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2019

Kesk Estates OÜ (registrikood: 12179719) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARL AXEL FREDRIK GYLLENHAMMAR	Juhatuse liige	02.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kesk Estates OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Kesk Estates OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Kesk Estates OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31.12.2018 ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid 2 804 tuhande euro (31.12.2017 : 2 510 tuhande euro) võrra. Juhatus on kirjeldanud meetmeid Kesk Estates OÜ likviidsuse ja tegevuse jätkuvuse tagamiseks raamatupidamise aastaaruande lisa 9. Meie arvamus ei ole märkusega eespool nimetatud asjaolude suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tiina Maalinn

Vandeaudiitori number 437

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn

02.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Kesk Estates OÜ (registrikood: 12179719) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIINA MAALINN	Vandeaudiitor	02.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	250 917
Aruandeaasta kasum (kahjum)	355 582
Kokku	606 499
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	606 499
Kokku	606 499

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	269794	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 53437431
E-posti aadress	merje.vaagert@cranfeld.com