

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: VKV Majad OÜ

registrikood: 11405817

tänav a nimi, maja number: Allika tee 14

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 75312

telefon: +372 56503085

faks: +372 6380465

e-posti aadress: raul@keevitus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

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

VKV Majad OÜ netokäive majandusaastal oli 480 848 eurot. Majandusaasta puhaskasum oli 865 951 eurot.

2018. aastal ei olnud ettevõttes töötajaid ning töötasusid ei makstud. Ettevõtte juhatusele majandusaastal tasusid ei makstud.

2019. aastal jätkatakse samal tegevusalal. Plaan on olemasolevatel pindadel üksikud vakantsid täita üürnikega ning ehitada uusi äripindasid.

Peamised finantssuhtarvud

Aasta	2018	2017
Käibekasv	14%	102%
Kasumikasv/kahanemine	7%	-77%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	36	38
ROA	8%	7%
ROE	8%	7%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibekasv (%)=(müügitulu 2018-müügitulu 2017)/müügitulu 2017*100

Kasumikasv (%)=(puhaskasum 2018-puhaskasum 2017)/puhaskasum 2017*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%)=puhaskasum/ varad kokku*100

ROE (%)=puhaskasum/ omakapital kokku*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	609 490	477 354	
Finantsinvesteeringud	0	38 873	2
Nõuded ja ettemaksed	145 209	98 206	3
Kokku käibevarad	754 699	614 433	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 872 799	5 849 406	
Kinnisvarainvesteeringud	4 489 261	4 489 261	5
Materiaalsed põhivarad	101 824	15 088	
Kokku põhivarad	10 463 884	10 353 755	
Kokku varad	11 218 583	10 968 188	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	20 810	16 366	6
Kokku lühiajalised kohustised	20 810	16 366	
Kokku kohustised	20 810	16 366	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 613	2 613	
Kohustuslik reservkapital	261	261	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 328 948	10 141 470	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	865 951	807 478	
Kokku omakapital	11 197 773	10 951 822	
Kokku kohustised ja omakapital	11 218 583	10 968 188	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	480 848	421 647	7
Muud äritulud	0	1 704	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 068	-22 068	5
Mitmesugused tegevuskulud	-1 743	-1 195	
Ärikasum (kahjum)	457 037	400 088	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	443 393	473 510	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	8 906	-4 190	
Intressitulud	223	2 501	
Muud finantstulud ja -kulud	6 322	-4 431	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	915 881	867 478	
Tulumaks	-49 930	-60 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	865 951	807 478	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VKV Majad OÜ 2018. aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Käesolev aruanne on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mis koosneb kahest põhjaruandest ja lisadest.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

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

Finantsinvesteeringud

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

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

Kapitaliosaluse meetod

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis, omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooni ja võimalike allahindlustega ja omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatakse osalust omandatud ettevõtte varades ja kohustistes ning tekkinud firmaväärtus bilansis netosummana ühel real ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes kasumiaruandes netosummana ühel real. Kuigi olulise mõju omandamine teises ettevõttes (sidusettevõttes) ei vasta äriühenduse mõistele, rakendatakse sidusettevõtete soetamisel äriühendusega sarnaseid arvestuspõhimõtteid.

Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui investeerija on garanteerinud või on kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustisi ning aruandekuupäeva seisuga ilmneb, et investeeringuobjekt ei suuda oma kohustusi täita - sellisel juhul kajastab investeerija oma bilansis nii kohustist kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis tuleb läbi viia vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kõik rendilepingud kajastatakse järjepidevalt kapitalirendi meetodil või kasutusrendi meetodil, vastavalt sellele, millisele rendilepingu definitsioonile rendileping vastab.

Ettevõtte kui rendileandja.

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdsväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimääraga ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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

Tulud

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

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

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapooled on:

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

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
Soetamine	45 936	45 936
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	-7 063	-7 063
31.12.2017	38 873	38 873
Soetamine	52 263	52 263
Müük müügihiinas või lunastamine	-103 602	-103 602
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	12 466	12 466
31.12.2018	0	0

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	135 754	135 754	
Ostjatelt laekumata arved	135 754	135 754	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 455	9 455	
Kokku nõuded ja ettemaksed	145 209	145 209	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	98 204	98 204	
Ostjatelt laekumata arved	98 204	98 204	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	
Kokku nõuded ja ettemaksed	98 206	98 206	

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10819439	COSTAS INVEST OÜ	Eesti	Kinnisvaratehingud	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
COSTAS INVEST OÜ	5 849 406	-420 000	443 393	5 872 799
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 849 406	-420 000	443 393	5 872 799

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	4 489 261
31.12.2017	4 489 261
31.12.2018	4 489 261

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	480 848	421 647
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	22 068	22 068

Kõik kinnisvarainvesteeringud on hinnatud õiglases väärtuses ettevõtte juhatuse poolt. Ettevõtte juhatusel on pikk kinnisvaraala kogemus ja seega on pädev andma hinnangut.

Kõikide hoonete kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel lähtuti hetkel pakkumises oleva sarnase kinnisvara pakkumishindadest, kinnisvara ettevõtete turuülevaatest 2018 aasta lõpus ja diskonteeritud rahavoogude meetodist. Hinnates konkreetse kinnisvarainvesteeringu asukohta, seisukorda ja toimunud tehinguid on arvestuse aluseks võetud kapitalisatsioonimäär sõltuvalt objektist 6% kuni 8% ning renditulu kasvu hinnangust on diskontomäär sõltuvalt objektist 6% kuni 10%. Peetri külas asuva hoonestamata maaüksuse kinnisvarainvesteeringu hindamisel lähtuti 2019.aasta plaanidest nimetatud kinnistu hoonestada üürile andmise eesmärgil, mistõttu kujuneb kinnisvarainvesteeringu uus väärtus vastavlt ehitushinnale 2019 aasta jooksul.

Lähtuvalt eeltoodust ja arvestades majandusprognoose ostustas juhatus kinnisvarainvesteeringuid mitte ümber hinnata. Eraldi võttes võiks kinnisvarainvesteeringute väärtust ümber hinnata, kuid kokkuvõttes jääb kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus samaks kui eelmise aruandeperioodi lõpus (4 489 261 eurot).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	20 810	20 810
Kokku võlad ja ettemaksed	20 810	20 810
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	16 366	16 366
Kokku võlad ja ettemaksed	16 366	16 366

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	480 848	421 647	9
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	480 848	421 647	
Kokku müügitulu	480 848	421 647	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus (EMTAK 68201)	480 848	421 647	9
Kokku müügitulu	480 848	421 647	

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

2018. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	135 754	98 204

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

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõttjad				2 501
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	22 068	480 848	22 068	421 647

Ettevõtte on aruandeaastal seotud osapooltelt soetanud teenuseid 22 068 (2017: 22 068) euro väärtuses.

Seotud osapooltele on aruandeaastal müüdud teenuseid 480 848 (2017: 421 647) euro ja finantsteenuseid 0 (2017: 2 501) euro väärtuses.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2019

VKV Majad OÜ (registrikood: 11405817) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL VÄLLING	Juhatuse liige	02.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VKV Majad OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud VKV Majad OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt VKV Majad OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Raamatupidamise aastaaruandes kajastatakse sidusettevõtte väärtust kapitaliosaluse meetodil summas 5 872 799 eurot. Sidusettevõtte aastaaruandes 31.12.2018 seisuga kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuse meetodil summas 11 203 687 eurot, mis moodustab sidusettevõtte varadest 91%. Sidusettevõtte aastaaruandes ei ole välja toodud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatud meetodit ja kasutatud olulisi eeldusi, samuti puudub informatsioon kas kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati ettevõtte välist eksperti. Alternatiivseid auditi protseduure kasutades ei suutnud me hankida piisavalt tõendusmaterjali arvamuse andmiseks sidusettevõtte kapitaliosaluse meetodil kajastatud väärtuse osas seisuga 31.12.2018.a.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest 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 märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori 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 teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastatakse sidusettevõtte väärtust kapitaliosaluse meetodil summas 5 872 799 eurot. Sidusettevõtte aastaaruandes 31.12.2018 seisuga kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuse meetodil summas 11 203 687 eurot, mis moodustab sidusettevõtte varadest 91%. Sidusettevõtte aastaaruandes ei ole välja toodud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatud meetodit ja kasutatud olulisi eeldusi, samuti puudub informatsioon kas kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati ettevõtte välist eksperti. Alternatiivseid auditi protseduure kasutades ei suutnud me hankida piisavalt tõendusmaterjali arvamuse andmiseks sidusettevõtte kapitaliosaluse meetodil kajastatud väärtuse osas seisuga 31.12.2018.a. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise 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 poolt asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Krista Vainola

Vandeaudiitori number 444

Auditorkontroll OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 274

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

06.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

VKV Majad OÜ (registrikood: 11405817) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA VAINOLA	Vandeaudiitor	06.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 328 948
Aruandeaasta kasum (kahjum)	865 951
Kokku	11 194 899
Jaotamine	
Dividendideks	700 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 494 899
Kokku	11 194 899

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	480848	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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