

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Lutheri Ärimaja

registrikood: 12904635

tänava/talu nimi, Kodu tn 1

maja ja korteri number:

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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Üldhalduskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Lutheri Ärimaja OÜ omab ja haldab Tallinnas, Vana-Lõuna tänaval asuvat Lutheri Masinasaali büroohoonet. Büroohoone sai valmis 2017 aastal, mil lõppesid ajaloolise Lutheri mööblivabriku masinasaali ümberehitustööd.

Alates 2017 aastast on Lutheri Masinasaal olnud täielikult välja üüritud (mh aruandeaastal), sj on Masinasaali aatriumi-ala kasutatud suurürituste korraldamiseks, samuti reklaami- ja filmivõteteks. III korrusele rajatud seminariaala üüritakse välja nii majaelanike kui väljast poolt huvilistele seminaride ja konverentside korraldamiseks.

Masinasaali üüripindade vakants 2019 aastal oli „0“.

Alates avamisest on Masinasaal pälvinud mitmeid auhindu, nii ka aruande aastal:

2017 sai Masinasaal (1) muinsuskaitse, eripreemia hästi renoveeritud ehitise eest; ja (2) Tallinna linna kultuuriväärtuste preemia;

2018 aastal omistati Masinasaalile (3) betoonehitise eripreemia; (4) puitehitise eripreemia (vineeri oskusliku kasutuse osas); ja (5) sisearhitektuuri aastapreemia.

2019ndal aastal otsustas Eesti Sisearhitektide Liit esitada Masinasaali Rahvusvahelise Sisearhitektide Liidu (IFI) aastapreemiale äripinna kategoorias.

2020 aasta veebruaris võitis Masinasaal esimesena Eestis IFI aastapreemiatel (IFI PRIZE) äripinna kategoorias esikoha. Eelneval lisaks, nomineeriti 2019ndal aastal Masinasaal ka Euroopa kõrgeima muinsuskaitse preemia auhinnale (Europa Nostra auhinnale). 2020 aprillis pälvi Masinasaal ühena vähestest Eesti ehitistest ja seni ainsa büroohoonena Europa Nostra žürii poolt eraldi ära märkimise ja tunnustuse oskusliku rekonstrueerimise eest. Kokkuvõttes, on aruandeaasta ja sellele järgnenud 2020 aasta I pool olnud ühingule edukas – Masinasaali arhitektuur on lisaks varasemale siseriiklikule tunnustusele leidnud laialdast ja Eesti äripindade maastikul pretsedenditut tunnustamist rahvusvaheliselt, millega on korrelatsiooni üürnike kestev huvi nii hoone kui Lutheri kvartali vastu tervikuna.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	79 045	110 103	
Nõuded ja ettemaksed	99 909	62 607	2
Kokku käibevarad	178 954	172 710	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	900 000	900 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	10 500 000	9 800 000	4
Materiaalsed põhivarad	47 439	57 032	5
Kokku põhivarad	11 447 439	10 757 032	
Kokku varad	11 626 393	10 929 742	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	454 792	449 374	6
Võlad ja ettemaksed	111 330	127 405	7
Kokku lühiajalised kohustised	566 122	576 779	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 808 942	7 288 310	6
Kokku pikaajalised kohustised	6 808 942	7 288 310	
Kokku kohustised	7 375 064	7 865 089	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 062 153	35 027	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 186 676	3 027 126	
Kokku omakapital	4 251 329	3 064 653	
Kokku kohustised ja omakapital	11 626 393	10 929 742	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 082 306	1 089 884	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-267 210	-237 616	
Brutokasum (-kahjum)	815 096	852 268	
Turustuskulud	0	-643	
Üldhalduskulud	-71 233	-79 188	10
Muud äritulud	700 000	2 532 088	
Muud ärikulud	-30 000	-10 104	
Ärikasum (kahjum)	1 413 863	3 294 421	
Muud finantstulud ja -kulud	-227 187	-267 295	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 186 676	3 027 126	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 186 676	3 027 126	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Lutheri Ärimaja (edaspidi "Ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud 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.

Nõuded ja ettemaksed

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 nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real "Üldhalduskulud") ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Individuaalselt 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 tehingukuludisid.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist, milleks antud objekti puhul on äripinnad.

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. 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 hilisemad 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

Finantskohustused

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 õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

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 müügitehingust 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 2019.a on maksumääraks 14/86 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 maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	27 129	27 129	
Ostjatelt laekumata arved	27 129	27 129	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		0	
Muud nõuded	972 500	72 500	900 000
Laenunõuded	900 000		900 000
Intressinõuded	72 500	72 500	
Ettemaksed	280	280	
Tulevaste perioodide kulud		0	
Muud makstud ettemaksed	280	280	
Kokku nõuded ja ettemaksed	999 909	99 909	900 000
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	34 235	34 235	
Ostjatelt laekumata arved	34 235	34 235	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	48	48	
Muud nõuded	926 875	26 875	900 000
Laenunõuded	900 000		900 000
Intressinõuded	26 875	26 875	
Ettemaksed	1 449	1 449	
Tulevaste perioodide kulud	875	875	
Muud makstud ettemaksed	574	574	
Kokku nõuded ja ettemaksed	962 607	62 607	900 000

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		15 247		12 617
Erisoodustuse tulumaks		0		104
Ettemaksukonto jääk	0		48	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		15 247	48	12 721

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	7 267 912
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 532 088
31.12.2018	9 800 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	700 000
31.12.2019	10 500 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 082 306	1 089 884
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	267 210	237 616

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	79 911	79 911
Akumuleeritud kulum	-9 913	-9 913
Jääkmaksumus	69 998	69 998
Ostud ja parendused	4 840	4 840
Amortisatsioonikulu	-17 806	-17 806
31.12.2018		
Soetusmaksumus	84 751	84 751
Akumuleeritud kulum	-27 719	-27 719
Jääkmaksumus	57 032	57 032
Ostud ja parendused	9 329	9 329
Amortisatsioonikulu	-18 922	-18 922
31.12.2019		
Soetusmaksumus	94 080	94 080
Akumuleeritud kulum	-46 641	-46 641
Jääkmaksumus	47 439	47 439

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Agro Nivel OÜ	156 000	156 000			8%	EUR	2025
Swedbank	298 792	298 792			1,9%	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	454 792	454 792					
Pikaajalised laenud							
Agro Nivel OÜ	1 416 000		1 416 000		8%	EUR	2025
Swedbank	5 049 942		5 049 942		1,9%	EUR	2021
Kärgkeha OÜ	343 000		343 000		8%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	6 808 942		6 808 942				
Laenukohustised kokku	7 263 734	454 792	6 808 942				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Agro Nivel OÜ	156 000	156 000			8%	EUR	2020
Swedbank	293 374	293 374			1,9%	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	449 374	449 374					
Pikaajalised laenud							
Agro Nivel OÜ	1 572 000		1 572 000		8%	EUR	2020
Swedbank	5 348 734		5 348 734		2,3%	EUR	2021
Erastamisega kaasnev pikaajaline kohustus	24 576		24 576		10%	EUR	2020
Kärgkeha OÜ	343 000		343 000		8%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	7 288 310		7 288 310				
Laenukohustised kokku	7 737 684	449 374	7 288 310				

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 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	29 959	29 959
Maksuvõlad	15 247	15 247
Muud võlad	56 668	56 668
Intressivõlad	56 668	56 668
Saadud ettemaksed	9 456	9 456
Tulevaste perioodide tulud	9 456	9 456
Kokku võlad ja ettemaksed	111 330	111 330
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	29 029	29 029
Maksuvõlad	12 721	12 721
Muud võlad	78 846	78 846
Intressivõlad	78 846	78 846
Saadud ettemaksed	6 809	6 809
Tulevaste perioodide tulud	6 809	6 809
Muud saadud ettemaksed	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	127 405	127 405

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 082 306	1 089 884
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 082 306	1 089 884
Kokku müügitulu	1 082 306	1 089 884
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 082 306	1 089 884
Kokku müügitulu	1 082 306	1 089 884

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	18 653	29 117
Amortisatsioonikulu	18 922	17 806
Raamatupidamisteenused	10 400	10 400
Reklaamikulud	0	517
Kommunaalkulud	23 258	21 348
Kokku üldhalduskulud	71 233	79 188

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Juhatusel liikme tasu ei ole makstud.

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu laenult	45 637	26 883
Intressikulu laenult	-270 736	-289 678
Lepingutasu	-2 088	-4 500
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-227 187	-267 295

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	900 000	1 947 092	900 000	2 125 270

Laenud

2019	Antud 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					
Agro Nivel OÜ		156 000	8%	EUR	2020
Lutheri Rendipinnad OÜ	0		5%	EUR	2023

2018	Antud laenud	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						
Agro Nivel OÜ		0	154 000	8%	EUR	2020
Lutheri Rendipinnad OÜ	900 000			5%	EUR	2023

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ajavahemikus aruande aasta lõpust kuni majandusaasta aruande kinnitamiseni toimunud sündmuste võimalik mõju on tasakaalustatav üürikute ja laenuandjatega rahavoo ajatamise läbirääkimiste teel. Juhtkonna hinnangul pärast aruandekuupäeva toimunud sündmused ei mõjuta 2019. aasta tulemust ja varade väärtust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2020

OÜ Lutheri Ärimaja (registrikood: 12904635) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAMON RASK	Juhatuse liige	17.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Lutheri Ärimaja osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Lutheri Ärimaja (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 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 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 arvamusele.

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

17.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Lutheri Ärimaja (registrikood: 12904635) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EELI LÄÄNE	Vandeaudiitor	17.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 062 153
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 186 676
Kokku	4 248 829

Jätta puhaskasum jagamata ja mitte maksta ühingu osanikele dividende

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1082306	100.00%	Jah

Sidevahendid

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