

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: ERIAL KINNISVARA OÜ

registrikood: 12880472

tänava/talu nimi, Suur-Ameerika tn 12
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10119

telefon: +372 6150076

e-posti aadress: kv@erial.ee

veebilehe aadress: www.erial.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 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Muud nõuded	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Osaühingu juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt osaühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seadus ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Vara ja kohustusi on hinnatud ja konservatiivsetel alustel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal v varasematel perioodil kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on ERIAL KINNISVARA OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

ERIAL KINNISVARA OÜ registreeritud ja alustas oma tegevust 16.07.2015.a.

Ettevõtte põhitegevusala on ehitamine, kinnisvaraarendus, kinnisvara haldus ja enda kinnisvara üürileandmiste või käitus.

Finantsnäitajad

Omakapitali määr (%) = Aktsionäridele kuuluv omakapital / Varad kokku = 3,77%

Laenukohustuste määr (%) = Intressi kandvad kohustused / Varad kokku = 90,45%

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevarad / Lühiajalised kohustused = 15,5

2020 sündmused

Osakapitali suurendamine 300 000 euron.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 343 794	14 280	
Nõuded ja ettemaksed	787 778	84 810	2
Varud	3 879 835	0	3
Kokku käibevarad	8 011 407	99 090	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	599 950	249 950	2
Kinnisvarainvesteeringud	79 050	0	6
Materiaalsed põhivarad	260 000	88 350	7
Kokku põhivarad	939 000	338 300	
Kokku varad	8 950 407	437 390	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	6 073	8
Võlad ja ettemaksed	516 716	35 145	9
Kokku lühiajalised kohustised	516 716	41 218	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 096 129	343 000	8
Kokku pikaajalised kohustised	8 096 129	343 000	
Kokku kohustised	8 612 845	384 218	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 000	50 000	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 172	7 524	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	284 390	-4 352	
Kokku omakapital	337 562	53 172	
Kokku kohustised ja omakapital	8 950 407	437 390	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	366 435	6 313	11
Mitmesugused tegevuskulud	-53 470	-1 738	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-4 650	7
Muud ärikulud	-10 082	-18	
Ärikasum (kahjum)	302 883	-93	
Intressitulud	39 992	21 913	
Intressikulud	-58 485	-26 172	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	284 390	-4 352	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	284 390	-4 352	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ERIAL KINNISVARA OÜ 2019. aasta väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. EFS põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. ERIAL KINNISVARA OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval 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. Laenukasutuse kulutusi arvestatakse ka varude soetusmaksumusse. Edaspidi varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

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 samamoodi soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 800 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta. Materiaalsed põhivarad kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse

need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muud laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Finantskohustised

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	418 802	68 802	350 000	0	
Ostjatelt laekumata arved	418 802	68 802	350 000	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	480 384	480 384	0	0	4
Muud nõuded	289 942	39 992	249 950	0	5
Laenunõuded	249 950	0	249 950	0	
Intressinõuded	39 992	39 992	0	0	
Ettemaksed	198 600	198 600			
Tulevaste perioodide kulud	198 600	198 600			
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 387 728	787 778	599 950		

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	61 163	61 163	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 734	1 734	0	0	
Muud nõuded	271 863	21 913	249 950	0	
Laenunõuded	249 950	0	249 950	0	
Intressinõuded	21 913	21 913	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	334 760	84 810	249 950	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaubad	2 100 500	0
Maa	2 100 500	0
Ettemaksed varude eest	702 000	0
Lõpetamata projektid	1 077 335	0
Kokku varud	3 879 835	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	480 384	0	1 734	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	480 384		1 734	

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	249 950	0	249 950	0			
Investeeringislaen	249 950	0	249 950	0	16%	EUR	2023
Intressinõuded	39 992	39 992	0	0			
Kokku muud nõuded	289 942	39 992	249 950	0			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	249 950	0	249 950	0			
Investeeringislaen	249 950	0	249 950	0	16%	EUR	2023
Intressinõuded	21 913	21 913	0	0			
Kokku muud nõuded	271 863	21 913	249 950	0			

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	0	0
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2018		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Amortisatsioonikulu	-13 950	-13 950
Ümberliigitamised	93 000	93 000
31.12.2019		
Soetusmaksumus	93 000	93 000
Akumuleeritud kulum	-13 950	-13 950
Jääkmaksumus	79 050	79 050

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	16 435	6 313

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	93 000	93 000
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	93 000	93 000
Amortisatsioonikulu	-4 650	-4 650
31.12.2018		
Soetusmaksumus	93 000	93 000
Akumuleeritud kulum	-4 650	-4 650
Jääkmaksumus	88 350	88 350
Ostud ja parendused	260 000	260 000
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	260 000	260 000
Ümberliigitamised	-88 350	-88 350
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-88 350	-88 350
31.12.2019		
Soetusmaksumus	260 000	260 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	260 000	260 000

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	93 000	0	0	93 000	14%	EUR	2033
Investeeringislaen	527 900	0	527 900	0	14%	EUR	2024
Investeeringislaen	275 000	0	275 000	0	14%	EUR	2024
Investeeringislaen	323 000	0	323 000	0	14%	EUR	2024
Investeeringislaen	420 000	0	420 000	0	14%	EUR	2024
Investeeringislaen	195 000	0	195 000	0	14%	EUR	2024
Investeeringislaen	150 000	0	150 000	0	14%	EUR	2024
Investeeringislaen	162 500	0	162 500	0	14%	EUR	2024
Investeeringislaen	282 000	0	282 000	0	12.5%	EUR	2024
Investeeringislaen	260 000	0	260 000	0	12.5%	EUR	2024
Investeeringislaen	340 000	0	340 000	0	12.5%	EUR	2024
Investeeringislaen	250 000	0	250 000	0	14%	EUR	2023
Investeeringislaen	76 140	0	76 140	0	14%	EUR	2024
Investeeringislaen	1 392 589	0	1 392 589	0	14%	EUR	2021
Investeeringislaen	976 000	0	976 000	0	16,5%	EUR	2021
Investeeringislaen	2 373 000	0	2 373 000	0	16,5%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	8 096 129		8 003 129	93 000			
Laenukohustised kokku	8 096 129		8 003 129	93 000			
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omaniku laen	6 073	6 073			0	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	6 073	6 073					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	93 000	0	0	93 000	14%	EUR	2033
Investeeringislaen	250 000	0	0	250 000	14%	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	343 000	0	0	343 000			
Laenukohustised kokku	349 073	6 073	0	343 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Maa	2 100 500	93 000
Ehitised	344 125	0
Kokku	2 444 625	93 000

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	117 754	117 754
Muud võlad	388 357	388 357
Intressivõlad	239 757	239 757
Muud viitvõlad	148 600	148 600
Saadud ettemaksed	10 605	10 605
Muud saadud ettemaksed	10 605	10 605
Kokku võlad ja ettemaksed	516 716	516 716
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	60	60
Saadud ettemaksed	8 913	8 913
Intressivõlad	26 172	26 172
Kokku võlad ja ettemaksed	35 145	35 145

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	50 000	50 000
Osade arv (tk)	1	1

2020 aastal suurendati OÜ osakapitali 250 000 võrra 300 000 euroni.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	16 435	6 313
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 435	6 313
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Venemaa	350 000	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	350 000	0
Kokku müügitulu	366 435	6 313
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	16 435	6 313
Projekteerimisteenused	350 000	0
Kokku müügitulu	366 435	6 313

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Energia	-391	-39
Elektrienergia	-391	-39
Mitmesugused bürookulud	-530	-150
Lähetuskulud	-337	0
Raamatupidamisteenused	0	-617
Õigusabiteenused	-1 037	0
Notariasud	-9 230	0
Muud	-41 945	-932
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-53 470	-1 738

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil ei olnud OÜ-l töötajaid.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Hoiu-laenuühistu ERIAL
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	8 335 584	0	369 172
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	6 073

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Hoiu-laenuühistu ERIAL	8 126 129	373 000	26 172	12,5-16,5	EUR	2021-2033
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
juhatuse liige		6 073				

Põhivarade ostud ja müügid

	2019
	Ostetud põhivara
Emaettevõtja	1 018 000

Aruandeperioodil juhtkond mingeid tasusid ei saanud.

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut ja eriolukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena. Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärselt negatiivset mõju meie tegevusele. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele ja tema finantsnäitajatele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.08.2020

ERIAL KINNISVARA OÜ (registrikood: 12880472) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DANIELA DALBERG-DYAGELEVA	Juhatuse liige	28.08.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ERIAL KINNISVARA OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud ERIAL KINNISVARA OÜ (ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finants tulemust 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab lühendatud 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab lühendatud 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad lühendatud 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 lühendatud 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu lühendatud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud 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/

Aleksei Kisseljov

Vandeauditori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Auditoortevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317

28.08.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

ERIAL KINNISVARA OÜ (registrikood: 12880472) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	28.08.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 172
Aruandeaasta kasum (kahjum)	284 390
Kokku	287 562
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	287 562
Kokku	287 562

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	350000	95.51%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	16435	4.49%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Hoiu-laenuühistu ERIAL	14411913	Eesti	300000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6150076
E-posti aadress	kv@erial.ee
Veebilehe aadress	www.erial.ee