

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Esimene arendus OÜ

registrikood: 14187388

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: property@capmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Lisa 17 Negatiivne käibekapital	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Esimene Arendus OÜ on asutatud 18.01.2017. Ettevõtte tegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201).

Esimene Arendus OÜ põhitegevus on „Skyoni“ büroohoone arendamine aadressil Maakri 30, Tallinn. 2019. aastal teostati büroohoone ehitustöid. Rajati hoone vundamendid. 2020. aastal jätkuvad ehitustööd: rajatakse 26. korruseline hoonekarkass, paigaldatakse fassaad ja tehnosüsteemid. Büroohoone on ekspluatatsiooni valmis suvi 2021.

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Peamised finantssuhtarvud:	2019	2018
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0.29	1.54
Võlakordaja	0,98	0.81

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	34 360	42 868	
Nõuded ja ettemaksed	117 467	9 845	2,3
Kokku käibevarad	151 827	52 713	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	13 095 772	8 000 000	4
Kokku põhivarad	13 095 772	8 000 000	
Kokku varad	13 247 599	8 052 713	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	514 897	34 096	6
Kokku lühiajalised kohustised	514 897	34 096	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 985 200	5 752 000	5,15
Võlad ja ettemaksed	1 444 969	775 989	6,15
Kokku pikaajalised kohustised	12 430 169	6 527 989	
Kokku kohustised	12 945 066	6 562 085	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 488 128	18 060	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 188 095	1 470 068	
Kokku omakapital	302 533	1 490 628	
Kokku kohustised ja omakapital	13 247 599	8 052 713	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	9 495	41 580	8
Muud äritulud	0	2 045 642	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 460	-997	10
Mitmesugused tegevuskulud	-185 008	-62 771	11
Muud ärikulud	-68	0	
Ärikasum (kahjum)	-195 041	2 023 454	
Intressikulud	-942 054	-553 386	13
Muud finantstulud ja -kulud	-51 000	0	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 188 095	1 470 068	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 188 095	1 470 068	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Esimene Arendus OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhiolemus on kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti). Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenus) või halduseesmärkidel). Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edasiselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtusest on tema turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel.

Aktiivse turu puudumisel võib õiglast väärtust hinnata mõnel muul meetodil, näiteks tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustiste eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemist intressimäära.

Tulud

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

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumääraks 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud aastaaruannet koostava ettevõttega (aruandev ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	34 600	34 600	
Ostjatelt laekumata arved	34 600	34 600	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	82 296	82 296	3
Ettemaksed	571	571	
Tulevaste perioodide kulud	19	19	
Muud makstud ettemaksed	552	552	
Kokku nõuded ja ettemaksed	117 467	117 467	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 774	9 774	3
Ettemaksed	71	71	
Tulevaste perioodide kulud	71	71	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 845	9 845	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	82 296	0	9 774	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	616
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	82 296	0	9 774	616

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	5 457 000
Ostud ja parendused	497 402
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 045 598
31.12.2018	8 000 000
Ostud ja parendused	5 095 772
31.12.2019	13 095 772

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	41 580
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-9 965	998

Haldamiskulude alla kuuluvad lumekoristus, sidekulud, remonttööd ja objekti maamaks.
2019. aastal soetati Maakri 28 korteriomandid nr. 3, 4, 9, 10, 11.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 1	1 987 500	0	1 987 500	0	10%	EUR	2022	15
Laen 2	2 360 000	0	2 360 000	0	10%	EUR	2022	15
Laen 3	193 500	0	193 500	0	10%	EUR	2022	15
Laen 4	32 500	0	32 500	0	10%	EUR	2022	15
Laen 5	300 000	0	300 000	0	10%	EUR	2024	15
Laen 6	2 666 846	0	2 666 846	0	10%	EUR	2024	15
Laen 7	798 008	0	798 008	0	10%	EUR	2024	15
Laen 8	2 646 846	0	2 646 846	0	10%	EUR	2021	15
Pikaajalised laenud kokku	10 985 200	0	10 985 200	0				
Laenukohustised kokku	10 985 200	0	10 985 200	0				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 1	187 500	0	187 500	0	10%	EUR	2022	15
Laen 2	2 360 000	0	2 360 000	0	10%	EUR	2022	15
Laen 3	2 500 000	0	2 500 000	0	10%	EUR	2022	15
Laen 4	193 500	0	193 500	0	10%	EUR	2022	15
Laen 5	32 500	0	32 500	0	10%	EUR	2022	15
Laen 6	478 500	0	478 500	0	10%	EUR	2022	15
Pikaajalised laenud kokku	5 752 000	0	5 752 000	0				
Laenukohustised kokku	5 752 000	0	5 752 000	0				

2019. aastal sõlmiti ehituse finantseerimiseks laenuleping SEB pangaga. Laenu tähtaeg on 01.08.2024. Laenu summa on 17 000 000 eurot. Intressi määr 2,85%. Kohustistasu määr on 1% väljamaksmata laenust.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	439 385	439 385	0	
Muud võlad	1 197 245	0	1 197 245	
Intressivõlad	1 197 245	0	1 197 245	15
Saadud ettemaksed	44 403	0	44 403	
Muud saadud ettemaksed	44 403	0	44 403	
Provisjoneeritud kulud	75 512	75 512	0	
Ehitusaegne tagatis	203 321	0	203 321	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 959 866	514 897	1 444 969	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	33 480	33 480	0	
Maksuvõlad	616	616	0	3
Muud võlad	775 989	0	775 989	
Intressivõlad	775 989	0	775 989	15
Kokku võlad ja ettemaksed	810 085	34 096	775 989	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 oli 300 033 eurot (2018. aastal 1 488 128 eurot). Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmise korral kaasneks tulumaksu kulu 60 007 eurot (2018. aastal 297 626 eurot). Netodividendidena on võimalik välja maksta 240 026 eurot (2018. aastal 1 190 502 eurot).

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 495	41 580
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 495	41 580
Kokku müügitulu	9 495	41 580
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine	9 495	41 580
Kokku müügitulu	9 495	41 580

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	2 045 598
Muud	0	44
Kokku muud äritulud	0	2 045 642

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Energia	-442	0
Elektrienergia	-442	0
Sidekulud	-118	-118
Maamaksu kulud	-9 588	-879
Vesi ja kanalisatsioon	-9 063	0
Heakord, remonttööd	-249	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 460	-997

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	-1 718	0
Uurimis- ja arengukulud	-88 382	-55 931
Riiklikud ja kohalikud maksud	-9	-1 423
Juriidilised kulud	-13 791	-1 632
Vahendusteenus	-75 511	0
Raamatupidamisteenus ja audiitorkontroll	-4 560	-3 700
Muud	-1 037	-85
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-185 008	-62 771

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

2019. aastal ei olnud äriühingus palgalisi töötajaid, mistõttu ka tööjõukulud puudusid.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Pangalaenu intressid	-67 528	0
Seotud isiku laenu intressid	-874 526	-553 386
Kokku intressikulud	-942 054	-553 386

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Lepingutasu	-51 000	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-51 000	0

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Future Capital Investments B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 403 565	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 778 880	6 312 639

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad									
Laen 1	0	0	0	0	1 800 000	0	10%	EUR	2022
Lisa 2	0	0	0	300 000	0	0	10%	EUR	2024
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Laen 1	0	0	0	0	2 500 000	428 472	10%	EUR	2022
Lisa 2	0	0	0	0	478 500	24 798	10%	EUR	2022
Laen 3	0	0	0	2 666 846	0	0	10%	EUR	2024
Lisa 4	0	0	0	798 008	0	0	10%	EUR	2024
Laen 5	0	0	0	2 646 846	0	0	10%	EUR	2021

2018	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							
Laen 1	0	0	45 000	12 500	10%	EUR	2022
Laen 3	0	0	0	0	10%	EUR	2022
Laen 4	0	0	429 300	280 000	10%	EUR	2022
Laen 5	0	0	0	0	10%	EUR	2022
Laen 6	0	0	398 500	0	10%	EUR	2022
Laen 2	0	0	0	0	10%	EUR	2022

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Kohustised seisuga 31.12.2019 summas 12 182 445 eurot sisaldavad laene seotud osapooltelt summas 10 985 200 eurot ja nendelt arvestatud intresse summas 1 197 245 eurot.

Rohkem infot leiab lisadest 5,6.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Eesti Vabariigi Valitsus kuulutas 12. märtsil 2020. a. välja eriolukorra seoses COVID-19 haigust põhjustava koroonaviiruse pandeemilise levikuga maailmas ja sellest tingitud massilise nakatumise ohuga Eestis. Eriolukord kuulutati välja, et tõkestada viiruse levikut. Sh. keelustati avalikud kogunemised, koolid viidi üle distantsõppele, suleti kultuuri- ja spordiasutused, 24.03.2020 on kehtestatud piirangud kaubanduskeskuste ja toitlustusasutuste külastamisele, antud on range soovitus vältida mittevajalikke kokkupuuteid teiste inimestega. Eriolukord kehtis 17. maini. Eeltoodu avaldab otseselt või kaudselt mõju igale majandussektorile.

Aastaruande koostamise hetkel ei ole ettevõtte juhatusel infot, mis võimaldaks prognoosida eriolukorra mõju ettevõtte 2020. aasta finantsseisundile ja maksevõimele.

Ettevõtte juhtkonnal ei ole ebakindlust ettevõtte tegevuse jätkuvuses 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Lisa 17 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2019 on ettevõtte käibekapital 363 tuh.EUR ulatuses negatiivne, sest lühiajaliste kohustustena on kajastatud Maakri 30 aadressile rajatava SKYON büroohoone ehitusarved mille tasumiseks kasutati 2020 aastal pangalaenu.

Laenulepingu SEB Pank AS-ga sõlmis ettevõtte SKYON büroohoone ehituse finantseerimiseks juunis 2019. Laenu esimene väljamakse toimus peale bilansipäeva jaanuaris 2020.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.07.2020

Esimene arendus OÜ (registrikood: 14187388) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL SAMUEL	Juhatuse liige	16.07.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Esimene Arendus osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Esimene Arendus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamusel alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsitulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamusel alus

Seisuga 31. detsember 2019 on ettevõtte bilanss kajastatud kinnisvarainvesteering summas 13 096 tuhat eurot (31. detsember 2018: 8 000 tuhat eurot), mida kajastatakse õiglases väärtuses. Aastal 2018 kajastas ettevõtte kasumi mainitud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest summas 2 046 tuhat eurot. Meil ei olnud praktiliste auditiprotseduuride käigus võimalik saada usaldusväärset tõendusmaterjali selle kohta, kas ja mis ulatuses oleks 2018. aastal kajastatud kasum ümberhindlusest pidanud olema kajastatud eelmises perioodis, mistõttu väljastasime 20. detsembril 2019 märkusega otsuse. Kirjeldatud asjaolu võimaliku mõju pärast aruandeperioodi raamatupidamise aruande ja esitatud võrdlusandmete võrreldavusele on meie arvamus aruandeperioodi raamatupidamise aruande kohta samuti märkusega.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperitide eetikakoodeksiga (sh sõltumatuse standardid) (Eesti) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori 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. Välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamusel alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju muule informatsioonile, ei ole meil millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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 kavatab 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulisi ebakindlusi sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärses kahtluses ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamusel. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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.

/allkirjastatud digitaalselt/
Olesia Abramova
Vandeauditiitori number 561
Ernst & Young Baltic AS
Auditiorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

16. juuli 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Esimene arendus OÜ (registrikood: 14187388) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	16.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 488 128
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 188 095
Kokku	300 033
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	300 033
Kokku	300 033

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9495	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tandra OÜ	11464814	Eesti	875 EUR (Lihtomand)
Future Capital Investments B.V.		Holland	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	property@capmill.eu