

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Kinnistud S OÜ

registrikood: 12646768

tänavanimi, maja number: Kai tn 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6780005

e-posti aadress: info@estmakcapital.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 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Kinnistud S OÜ asutati 2014. aastal. 2019.a ettevõtte põhitegevuseks oli kinnisvara arendamine (korterimajade ehitus müügi eesmärgil).

2019. aastal peamiseks tegevuseks oli esimese etapi korterite müük ja teise etapi ehitus.

2020. aastal plaanitakse jätkata korterite müügiga.

Ettevõttes ei ole töötajaid ning ettevõtte juhatuse liikmetele tasusuid ei ole makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Puhasrentaablus	11%	-18 153%
Ärentaablus	9%	-30 764%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	13,38	1,80
Võlakordaja	0,92	1,03
ROA	11%	-1%
ROE	145%	46%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Ärentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised kokku / varad kokku

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 577 854	66 559	
Nõuded ja ettemaksed	100 930	294 261	2
Varud	3 406 468	6 204 174	3
Kokku käibevarad	5 085 252	6 564 994	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 318 537	2 315 107	2
Kokku põhivarad	2 318 537	2 315 107	
Kokku varad	7 403 789	8 880 101	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 792 389	4
Võlad ja ettemaksed	380 031	846 547	5
Kokku lühiajalised kohustised	380 031	3 638 936	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 724 000	4 294 000	4
Võlad ja ettemaksed	1 728 305	1 203 308	5
Kokku pikaajalised kohustised	6 452 305	5 497 308	
Kokku kohustised	6 832 336	9 136 244	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-258 643	-140 102	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	827 596	-118 541	
Kokku omakapital	571 453	-256 143	
Kokku kohustised ja omakapital	7 403 789	8 880 101	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	7 280 659	653	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 575 146	-43 711	8
Mitmesugused tegevuskulud	-78 191	-157 831	9
Muud ärikulud	-1 390	0	
Ärikasum (kahjum)	625 932	-200 889	
Intressitulud	213 431	233 325	11
Muud finantstulud ja -kulud	-11 767	-150 977	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	827 596	-118 541	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	827 596	-118 541	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnistud S OÜ (edaspidi - ettevõtte) 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 põhinõuded 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).

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kinnistud S OÜ juhatus otsustas 2019. aastal muuta arvestuspõhimõtteid kapitaliseeritud intresside osas. Muudeti põhimõtet, mille alusel laenu intressikulud liigitati finantskuludest varude koosseisu.

Nimetatud muudatus sooritati tagasiulatuvalt ka 2018. aasta majandusaasta aruandele. Muudetud arvestuspõhimõtte vastab Eesti finantsaruandluse standardile.

Ettevõtte poolt tehtud muudatused arvestuspõhimõtetes mõjutavad järgmisi bilansi ja kasumiaruande ridu:

Lisarea nimetus	31.12.2018	Muutus	31.12.2018
Varud	5 840 931	363 243	6 204 174
Intressikulud	473 109	-363 243	109 866

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu 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 nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses.

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod).

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (näiteks võlad tarnijatele ja võetud laenud) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominal väärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustised võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustistelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist. Tulu viivistelt kajastatakse nende laekumise momendil ning laekunud summa ulatuses. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud kajastatakse aruandes tekkepõhiselt.

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, soodusmäära 14%. 14% soodusmäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendus soodusmäär 14%, ning ületavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmäära 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 maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale. Olulist mõju eeldatakse, kui ühele isikule kuulub üle 20% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist.

Seotud osapooled on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osaühingu juhatas;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende isikute poolt kontrollitavad või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	930	930	0	
Muud nõuded	2 318 537	0	2 318 537	
Laenunõuded	1 680 000	0	1 680 000	11
Intressinõuded	638 537	0	638 537	11
Muud nõuded	100 000	100 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 419 467	100 930	2 318 537	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	441	441	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	293 820	293 820	0	
Muud nõuded	2 315 107	0	2 315 107	
Laenunõuded	1 890 000	0	1 890 000	11
Intressinõuded	425 107	0	425 107	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 609 368	294 261	2 315 107	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	3 406 468	6 204 174
Kokku varud	3 406 468	6 204 174

Aruandeperioodi jooksul ei ole tehtud varude allahindlusi. Samuti ei ole tehtud varude allahindlusi võrreldaval aruandeperioodil.

2019. aastal Ettevõtte on kapitaliseerinud intressikulud summas 545 tuhat eurot, mis on seotud arengufaasis oleva projektiga Kohilas ja Kuuseheki 50 ja 52 ehitusega (2018: 363 tuhat eurot, mis on seotud Kuuseheki 50 ja 52 ehitusega).

Lisa 4 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 omanikult	2 689 000	0	2 689 000	0	12%	2024	EUR	11
Laen seotud osapooltelt	2 035 000	0	2 035 000	0	3-7%	2024	EUR	11
Pikaajalised laenud kokku	4 724 000	0	4 724 000	0				
Laenukohustised kokku	4 724 000	0	4 724 000	0				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	2 792 389	2 792 389			5,5%+EURIBOR	EUR	2019	
Lühiajalised laenud kokku	2 792 389	2 792 389						
Pikaajalised laenud								
Laen omanikult	3 279 000	0	0	3 279 000	12%	EUR	2024	11
Laen seotud osapooltelt	1 015 000	0	1 015 000	0	3-12%	EUR	2021-2022	11
Pikaajalised laenud kokku	4 294 000	0	1 015 000	3 279 000				
Laenukohustised kokku	7 086 389	2 792 389	1 015 000	3 279 000				

Pikaajalised laenud on väljastatud tagatiseta.

Pangalaenu tagatiseks oli seatud ühishüpoteek kinnistutele asukohaga Harju maakond, Saue vald, Saue linn, Kuuseheki 50,52,52a,54. 2019. aastal pangalaen on täis ulatuses tagasi makstud.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	75 160	75 160	0	
Maksuvõlad	306 241	306 241	0	
Muud võlad	1 726 935	-1 370	1 728 305	
Intressivõlad	1 728 305	0	1 728 305	11
Muud viitvõlad	-1 370	-1 370	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 108 336	380 031	1 728 305	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	378 369	378 369	0	
Muud võlad	1 203 308	0	1 203 308	
Intressivõlad	1 203 308	0	1 203 308	11
Saadud ettemaksed	468 178	468 178	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 049 855	846 547	1 203 308	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud varad		
Kahju hüvitamise nõue	391 033	0
Kokku tingimuslikud varad	391 033	0

Ettevõtte on käimas kohtuvaidlus endise partneriga, kellelt nõutakse juhtimisteenuste lepingust tuleneva kahju hüvitamist ning saamata jäänud tulu kokku summas 391 tuhat eurot.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 280 659	653
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 280 659	653
Kokku müügitulu	7 280 659	653
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendileandmine ja käitus	2 177	653
Tulu korterite müügist	7 272 882	0
Muud tulud	5 600	0
Kokku müügitulu	7 280 659	653

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	-6 373 707	0
Maamaks	-6 892	-6 983
Kommunaalkulud	-16 538	0
Vahendusteenused	-127 511	-33 133
Lepingutasu	-22 923	0
Turunduskulud	-20 255	-3 595
Muud	-7 320	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 575 146	-43 711

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Juhtimistasu	-66 000	-147 097	11
Muud	-12 191	-10 734	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-78 191	-157 831	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud.
Juhatusel liikmetele töötasu ei arvestatud.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emattevõtja nimetus	Estmak Capital Aktiengesellschaft
Riik, kus aruandekohustustlase emattevõtja on registreeritud	Liechtenstein

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emattevõtja	0	3 471 371	0	4 283 542
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 318 537	955 829	2 315 107	405 565
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 025 106	0	808 200

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emattevõtja					
Emattevõtja	0	-1 200 000	12%	EUR	2024
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	530 000	0	3%	EUR	2024
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 150 000	-50 000	6-7%	EUR	2024

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	80 919	0

Nõuded teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu summas 2 318 537 (2018: 2 315 107) eurot sisaldavad:
 laenujääki - 1 680 000 (2018: 1 890 000) eurot
 arvestatud intresse - 638 537 (2018: 425 107) eurot

Kohustised emaettevõtja ees summas 3 471 371 (2018: 4 283 542) eurot sisaldavad:
laenujääki - 2 079 000 (2018: 3 279 000) eurot
arvestatud intresse - 1 392 371 eurot (2018: 1 004 542) eurot

Kohustised teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete ees summas 955 829 (2018: 405 565) eurot sisaldavad:
laenujääki - 935 000 (2018: 405 000) eurot
arvestatud intresse - 20 829 (2018: 565) eurot

Kohustised teiste seotud osapoolte ees summas 2 025 106 (2018: 808 200) eurot sisaldavad:
laenujääki - 1 710 000 (2018: 610 000) eurot
arvestatud intresse - 315 106 (2018: 198 200) eurot

Vt ka lisa 4.

Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ettevõttele lahkumishüvitiste maksmise kohustust ei teki.
Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil pole seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid allahinnatud.

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Juhtkonna hinnangul puudub võimalik negatiivne mõju Ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.12.2020

Kinnistud S OÜ (registrikood: 12646768) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TATJANA ARHIPOVA	Juhatuse liige	18.12.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kinnistud S OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Kinnistud S OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval 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 finantsstulemust 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 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 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 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 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 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 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 vandeauditori aruandes tähelepanu 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 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/

Mart Nõmper

Vandeauditori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

18.12.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Kinnistud S OÜ (registrikood: 12646768) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	18.12.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-258 643
Aruandeaasta kasum (kahjum)	827 596
Kokku	568 953
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	568 953
Kokku	568 953

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	7272882	99.89%	Jah
Muu teenindus	96099	5600	0.08%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2177	0.03%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Estmak Capital Aktiengesellschaft		Liechtenstein	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6780005
E-posti aadress	info@estmakcapital.ee