

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing CellLand

registrikood: 11090756

tänava/talu nimi, Pallasti tn 16-28

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11416

e-posti aadress: mallastanel@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 6 Laenukohustised	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 10 Tööjõukulud	9
Lisa 11 Muud ärikulud	10
Lisa 12 Seotud osapooled	10
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11
Vandeauditori aruanne	12

Tegevusaruanne

Ettevõtte jätkab majandustegevust ning plaanis on jätkata ettevõttele kuuluva kinnisvara võõrandamist. Järgmisel majandusaastal täiendavaid suuremahulisi investeeringuid ette ei ole nähtud.

Bilansipäevajärgselt on toimunud täitevmenetlus, mille võitjaks kuulutati Petramark OÜ ning alates 15.12.2020 on Petramark OÜ kinnistu omanik. Peale kinnistu võlgnevuste katteks tasaarveldamist täitevmenetluse käigus ei suutnud ettevõtte oma kõiki kohustisi tasuda Petramark OÜ ees.

Juhtkond usub, et enampakkumise käigus on võimalik realiseerida olemasolev kinnistu ning tasuda kõik olemasolevad võlgnevused.

Juhtkonna hinnangul COVID-19 ei oma mõju ettevõtte finantstulemustele ning on mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 736	1 969	2
Nõuded ja ettemaksed	31	0	3
Kokku käibevarad	1 767	1 969	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 000 000	12 000 000	5
Kokku põhivarad	12 000 000	12 000 000	
Kokku varad	12 001 767	12 001 969	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 228 991	3 226 831	6
Võlad ja ettemaksed	5 021 348	3 852 076	7
Kokku lühiajalised kohustised	8 250 339	7 078 907	
Kokku kohustised	8 250 339	7 078 907	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 920 246	6 092 266	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 171 634	-1 172 020	
Kokku omakapital	3 751 428	4 923 062	
Kokku kohustised ja omakapital	12 001 767	12 001 969	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-3 593	-4 020	9
Muud ärikulud	-1 168 041	-1 168 000	11
Ärikasum (kahjum)	-1 171 634	-1 172 020	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 171 634	-1 172 020	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 171 634	-1 172 020	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

CellLand OÜ 2019.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EUROdes ning hõlmab perioodi 01.01.2019kuni 31.12.2019.a.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid. Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o soetusmaksumus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Ettevõtte tegeleb kinnistu realiseerimisega ning seoses sellega muudetakse kinnisvarainvesteeringute arvestuspõhimõtete, milleks on alates 01.01.2015 ja edasi õiglase väärtuse meetod.

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna eesmärgil saada tulu vara väljarentimisest või tema väärtuse kasvust. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse ettevõtte poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	1 736	1 736
Arvelduskonto	0	233
Kokku raha	1 736	1 969

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31	31
Kokku nõuded ja ettemaksed	31	31
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	31		0	
Maamaks		725		0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	31	725	0	

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	12 000 000
31.12.2018	12 000 000
31.12.2019	12 000 000

Hüpoteek on seatud seoses Petramark OÜ laenukohustusega ning hüpoteegi suurus on 3,5 miljonit eurot. Hüpoteegipidajaks on Agro Nivel OÜ kellega Petramark OÜ-l on sõlmitud laenuleping.

Vaata palun lisa 13, kuna bilansipäevajärgselt on toimunud täitevmenetlus

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Petramark OÜ	3 219 606	3 219 606			11%	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	3 219 606	3 219 606					
Lühiajalised võlakirjad							
Crendol OÜ	9 385	9 385			4%	EUR	31.12.2019
Lühiajalised võlakirjad kokku	9 385	9 385					
Laenukohustised kokku	3 228 991	3 228 991					
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Petramark OÜ	3 217 446	3 217 446			11%	EUR	19.02.2018
Lühiajalised laenud kokku	3 217 446	3 217 446					
Lühiajalised võlakirjad							
Crendol OÜ	9 385	9 385			4%	EUR	19.02.2018
Lühiajalised võlakirjad kokku	9 385	9 385					
Laenukohustised kokku	3 226 831	3 226 831					

Laenukohustus Petramark OÜ ees on arvestatud vastavalt 15.02.2017 märgitud jõustunud kohtuotsuses. Vt palun lisaks lisa 11 ja lisa 13

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 955	5 955
Maksuvõlad	725	725
Muud võlad	5 014 668	5 014 668
Intressivõlad	342 668	342 668
Muud viitvõlad	4 672 000	4 672 000
Kokku võlad ja ettemaksed	5 021 348	5 021 348
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 408	5 408
Muud võlad	3 846 668	3 846 668
Intressivõlad	342 668	342 668
Muud viitvõlad	3 504 000	3 504 000
Kokku võlad ja ettemaksed	3 852 076	3 852 076

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 861	1 852
Pangateenus	2	21
Raamatupidamine	1 730	2 147
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 593	4 020

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Juhatuse liikme tasu ei ole makstud.

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 168 041	1 168 000
Kokku muud ärikulud	1 168 041	1 168 000

15.02.2017 on jõustunud kohtuotsus mille alusel igapäevaselt lisanduvad tasutavale laenukohustustele juurde viivised kuni põhivõlgnevuse tasumiseni.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 243 659	7 073 500

Laenud

2019	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Petramark OÜ	2 159	4%	EUR	31.12.2019

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Petramark OÜ	1 389	4%	EUR	19.02.2018

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Bilansipäevajärgselt on toimunud täitevmenetlus, mille võitjaks kuulutati Petramark OÜ ning alates 15.12.2020 on Petramark OÜ kinnistu omanik. Peale kinnistu võlgnevuste katteks tasaarveldamist täitevmenetluse käigus ei suutnud ettevõtte oma kõiki kohustisi tasuda Petramark OÜ ees.

Juhtkonna hinnangul COVID-19 ei oma mõju ettevõtte finantstulemustele ning on mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.05.2021

Osaühing CellLand (registrikood: 11090756) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO KULLA	Juhatuse liige	24.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing CellLand osanikele

Arvamuse avaldamisest loobumine

Meid telliti auditeerima Osaühing CellLand (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.

Me ei avalda arvamust ettevõtte kaasneva raamatupidamise aastaaruande kohta. Meie aruande arvamuse avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Arvamuse avaldamisest loobumise alus

Vastavalt kehtivale põhikirjal on juhatuse liikmetel ühine esindusõigus. Kinnitamaks raamatupidamise dokumentide õigsust on vajalik mõlema juhatuse liikme allkiri. Teostades auditiprotseduure ei ole me saanud tõendusmaterjali, mis oleks ühiselt mõlema juhatuse liikme poolt allkirjastatud ning seega ei saa me olla kindlad, et meile on esitatud kogu vajalik ning piisav tõendusmaterjal auditi arvamuse avaldamiseks.

Auditi käigus meie poolt läbiviidud auditi protseduuride oleme tuvastanud, et bilansipäevajärgselt läbiviidud täitemenetluse tulemusena on vaja kajastada allahindlus kinnisvarainvesteeringu väärtuse osas 5,5 miljonit eurot. Peale täitemenetluse läbiviimist ei ole tasutud koguvõlgnevus Petramark OÜ ees ning ettevõtte puuduvad varad antud võlgnevuse tasumiseks (vt palun lisa 13). Bilansipäevajärgselt on ettevõtte omakapital negatiivne peale täitemenetluse lõppu.

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil ning ettevõtte ei ole kasutanud välise hindaja abi ega teostanud hindamist seisuga 31.12.2019. Nagu ka eelpool on välja toodud, on bilansipäevajärgselt toimunud müük ning teadaolev allahindlus on 5,5 miljonit eurot.

Tegevuse jätkuvusega seotud oluline ebakindlus

Vastavalt kehtivale Eesti finantsaruandluse standardile tuleb aruannete koostamisel lähtuda jätkuvuse printsiibist, mis eeldab, et raamatupidamiskohuslane on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust. Juhul kui raamatupidamisearuanded ei ole koostatud lähtudes jätkuvuse printsiibist, tuleb aruannetes avalikustada rakendatud arvestusprintsip. Tuginedes läbiviidud auditi protseduuridele esineb oluline ebakindlus seoses tegevuse jätkuvusega tuginedes bilansipäevajärgsetele sündmustele.

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 kohustus on teha ettevõtte finantsaruannete audit kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) ja anda välja audiitori aruanne. Meie aruande arvamuse avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me siiski hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperdi eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

/digitaalselt allkirjastatud/

Liina Tamm

Vandeauditori number 559

Audit Advisory OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 96

Paadi tee 3, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001

25.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing CellLand (registrikood: 11090756) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	25.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 920 246
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 171 634
Kokku	3 748 612

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	mallastanel@gmail.com