

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Sääse Korterid OÜ

registrikood: 12849249

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 18

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10141

telefon: +372 5245026

e-posti aadress: legal@trigoncapital.com

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 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 Tegevuse jätkuvus	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Sääse Korterid OÜ loodi 12. mail 2015. aastal. Ettevõtte tegeleb Tallinnas Mustamäel asuva kortermaja välja rentimisega.

Aruandeaasta müügitulu oli 347 tuhat (2019: 5 913 tuhat) eurot ning puhaskahjum oli 7 tuhat (2019: puhaskasum 2 849 tuhat) eurot. Ettevõttes ei ole ühtegi töötajat, mistõttu ei ole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatusel liikmele 2020. ja 2019. aastal tasu ei makstud.

2020. aastal ostis Ettevõtte tagasi oma osasid hinnaga 970 tuhat eurot.

2020. aastat iseloomustab koroonaviiruse kriis, mis põhjustas probleeme ettevõtetele ja nende majandustegevusele. Ettevõtte näeb koroonaviiruse kriisi lühiajaliseks nähtuseks ja usub, et 2021. aastal, eduka vaktsineerimise järel, hakkab olukord normaliseeruma ja ettevõtete majandustegevus taastub.

Üürihinnad olid 2020. aastal mõjutatud suurenenud pakkumisest seoses lühiajaliste turistidele mõeldud üürikorterite lisandumisega pikajajalisele üüriturule. Lisaks mõjutas korteri hindu ja nõudlust madal välistööjõu sissekäik. Ettevõtte usub, et järgneva aasta jooksul hakkab turism vaikselt taastuma ja seejärel taastuvad ka üürihinnad.

Kokkuvõttes ei avaldanud Covid-19 viirus Ettevõttele 2020. aastal olulist mõju.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	247 365	249 377	
Nõuded ja ettemaksed	15 849	30 646	2,3
Kokku käibevarad	263 214	280 023	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 062 888	7 000 000	4
Kokku põhivarad	7 062 888	7 000 000	
Kokku varad	7 326 102	7 280 023	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 366 616	55 751	5
Võlad ja ettemaksed	150 749	95 028	6
Kokku lühiajalised kohustised	4 517 365	150 779	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 344 249	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	3 344 249	
Kokku kohustised	4 517 365	3 495 028	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 500	12 500	8
Ülekurss	957 000	957 000	8
Oma osad	-969 500	0	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 815 495	-33 098	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 758	2 848 593	
Kokku omakapital	2 808 737	3 784 995	
Kokku kohustised ja omakapital	7 326 102	7 280 023	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	347 070	5 912 759	9
Muud äritulud	21	2 115 984	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-47 119	-4 969 193	
Mitmesugused tegevuskulud	-74 023	-135 568	10
Muud ärikulud	-11 892	-3 164	
Ärikasum (kahjum)	214 057	2 920 818	
Intressitulud	22	14	
Intressikulud	-220 837	-72 239	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-6 758	2 848 593	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 758	2 848 593	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sääse Korterid OÜ (edaspidi: Ettevõtte) 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt RTJ 15 §59 nõuetele väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, väljaarvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui Ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitte-realiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	14 806	14 806	
Ostjatelt laekumata arved	16 024	16 024	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 218	-1 218	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	693	693	3
Ettemaksed	350	350	
Tulevaste perioodide kulud	350	350	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 849	15 849	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	11 871	11 871	
Ostjatelt laekumata arved	11 871	11 871	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	134	134	3
Ettemaksed	18 641	18 641	
Muud makstud ettemaksed	18 641	18 641	
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 646	30 646	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	68 473	0	57 956
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	969
Ettemaksukonto jääk	693		134	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	693	68 473	134	58 925

Vaata lisaks lisa 2.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 115 984
Ümberliigitamised	4 884 016
31.12.2019	7 000 000
Ostud ja parendused	73 513
Müügid	-10 625
31.12.2020	7 062 888

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	307 843	8 546

2020. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud juhtkonna poolt diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis andis kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 7,06 miljonit eurot. Juhtkonna hinnangu olulisematest sisenditeks olid:

1. renditulu prognoosidel tulevaste perioodide osas, mis baseerusid juba rendilepingutega kaetud üürikorterite hindadel ning eeldades turul võrreldavate objektide eeldatavat vakantsust;
2. turul võrreldavate objektide halduskulude ja CAPEX määrasid;
3. diskontomäära 7,5% ja pikaajalist kasvumäära 2%.

2019. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud juhtkonna poolt diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis andis kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 7 miljonit eurot. Juhtkonna hinnangu olulisematest sisenditeks olid:

1. renditulu prognoosidel tulevaste perioodide osas, mis baseerusid juba rendilepingutega kaetud üürikorterite hindadel ning eeldades turul võrreldavate objektide eeldatavat vakantsust;
2. turul võrreldavate objektide halduskulude ja CAPEX määrasid;
3. diskontomäära 7,5% ja pikaajalist kasvumäära 2%.

Lisaks kasutas juhtkond 2019. aastal välise sõltumatu hindaja ekspertarvamust kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks, mis baseerus tulumeetodil. Ettevõtte juhtkonna poolt leitud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus oli hindaja poolt avalikustatud ekspertarvamuse kõrgem hinnavahemiku osa.

Kinnisvara ümberhindlusest 2020. aastal kasumit ei saadud (2019. aastal saadi kasumit 2 116 tuhat eurot).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 366 616	4 366 616	0	0	Euribor + 4%	EUR	detsember 2024
Pikaajalised laenud kokku	4 366 616	4 366 616	0	0			
Laenukohustised kokku	4 366 616	4 366 616	0	0			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	3 400 000	55 751	3 344 249	0	Euribor + 6,5%	EUR	detsember 2024
Pikaajalised laenud kokku	3 400 000	55 751	3 344 249	0			
Laenukohustised kokku	3 400 000	55 751	3 344 249	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	7 062 888	7 000 000
Kokku	7 062 888	7 000 000

2020. aastal suurendati olemasolevat pangalaenu 1 020 000 euri võrra 4,4 miljonile eurole. Laen kannab intressi Euribor + 4,0% aastas. Laenu tagasimaksetähtaeg on detsembris 2024.

Laenulepingus sätestatud eritingimuste kohaselt peab Ettevõtte laenukattekordaja (DSCR ehk EBITDA suhe intressikandvate kohustuste põhiosa tagasimaksete ja intresside summasse) kõikide intressikandvate kohustuste suhtes vähemalt 1,2. Kuna Ettevõtte seisuga 31.12.2020 seda tingimust ei täida, on laen kogusummas kajastatud lühiajalisena. Käesoleva aruande koostamise hetkeks on pank andnud kinnituse, et kuigi Ettevõtte ei täida laenulepingu eritingimust, ei kutsuta laenu ennetähtaegselt tagasi (lisa 13).

2019. aasta detsembris refinantseeris Ettevõtte oma ehituslaenu. Laenu summa on 3 400 000 eurot ning see kannab intressi Euribor + 6,5% aastas.

2019. aastal maksti tagasi tagatiseta 12% intressiga laen, mis saadi 2018 aastal (vt. ka lisa 11).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 446	6 446	0	0	
Maksuvõlad	68 473	68 473	0	0	3
Muud võlad	7 937	7 937	0	0	
Saadud ettemaksed	33 346	33 346	0	0	
Muud saadud ettemaksed	33 346	33 346	0	0	
Tagatised	34 547	34 547	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	150 749	150 749	0	0	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	17 359	17 359	0	0	
Maksuvõlad	58 925	58 925	0	0	3
Muud võlad	7 679	7 679	0	0	
Saadud ettemaksed	5 535	5 535	0	0	
Muud saadud ettemaksed	5 535	5 535	0	0	
Tagatised	5 530	5 530	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	95 028	95 028	0	0	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 246 990	2 252 396
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	561 747	563 099
Kokku tingimuslikud kohustised	2 808 737	2 815 495

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2020. ja 2019. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli.

Ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	12 500	12 500
Osade arv (tk)	9	8
Seisuga 31.12.2020 koosneb osakapital 9 osast, millest 1 kuulub Ettevõttele endale. Seisuga 31.12.2019 koosneb osakapital 8 osast. Osakapital maksti sisse ülekursiga 957 000 eurot. 2020. aastal osteti tagasi osasid nominaalväärtusega 2 501 eurot ning bilansilise väärtusega 747 637 eurot. Osasid osteti tagasi hinnaga 969 500 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	347 070	5 912 759
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	347 070	5 912 759
Kokku müügitulu	347 070	5 912 759
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandite müük	0	5 903 020
Renditulu	307 843	5 798
Majutusteenus	39 157	2 748
Muu müügitulu	70	1 193
Kokku müügitulu	347 070	5 912 759

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Kinnistukulud	33 803	15 201
Reklaamikulud	24 227	53 442
Raamatupidamisteenus	6 600	2 640
Auditikulud	3 890	3 890
Hindamine	1 085	3 960
Maamaks	1 076	2 297
Juriidilised kulud	3	6 080
Müügivahendus	0	44 726
Muud	3 339	3 332
Kokku mitmesugused tegevuskulud	74 023	135 568

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Seotud osapoolteks on:

- Ettevõtte juhatuse liige ja tema lähikondlased;
- Ettevõtted, mida kontrollib juhatuse liige;
- Olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriiliste otsustele.

Ettevõtte omanikeks on juriidilised ja füüsilised isikud ning ühelgi osanikul eraldi ei ole kontrolli Ettevõtte äritegevuse üle. Juhatuse liikmele ei maksta juhatuses osalemise eest eraldi tasu.

Ettevõtte sai 2018. aastal laenu oma investoritelt ja nendega seotud ettevõtetelt summas 1 227 tuhat eurot. Laen maksti tagasi 2019. aastal, see kandis intressi 12% aastas.

Ettevõttes ei ole seotud osapooltega 2020. ega 2019. aastal tehinguid teostatud.

Lisa 12 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2020 on Ettevõtte käibekapital negatiivne summas 4 254 tuhat eurot. Negatiivse käibekapitali põhjustab Ettevõtte laenu kajastamine lühiajalisena summas 4 367 tuhat eurot, kuna Ettevõtte ei täida laenu eritingimusi. Bilansipäevajärgselt on pank andnud kinnituse, et vaatamata laenu eritingimuste mittetäitmisele laenu ennetähtaegselt tagasi ei kutsuta (lisa 5). Ettevõtte juhtkond usub, et negatiivne käibekapital ei tekita Ettevõttele probleeme.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.04.2021

Sääse Korterid OÜ (registrikood: 12849249) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN MARKUS KOORT	Juhatuse liige	16.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sääse Korterid OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Sääse Korterid OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2020;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamus avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Verner Uibo

Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

16. aprill 2021

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Sääse Korterid OÜ (registrikood: 12849249) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	16.04.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 815 495
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 758
Kokku	2 808 737
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 808 737
Kokku	2 808 737

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	307843	88.70%	Jah
Külaliskorter	55204	39157	11.28%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5245026
E-posti aadress	legal@trigoncapital.com