

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Termak Real Estate OÜ

registrikood: 11066410

tänavatalu nimi, L. Koidula tn 19

maja ja korteri number:

linn: Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn

vald: Narva-Jõesuu linn

maakond: Ida-Viru maakond

postisihnumber: 29023

telefon: +372 5142948

e-posti aadress: info@termakre.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Termak Real Estate OÜ registreeriti 2004 aastal. Ettevõtte põhitegevus on investeerimine kinnisvarasse ja selle arendamine.

Aruandeperioodil Termak Real Estate OÜ teostas põhitegevuse on aadressil L.Koidula 19, 19d, 21 Noorus SPA Hotel ja Noorus SPA Inn väljarentimine.

Aastal 2020 alustati Noorus SPA Hotel'i veekeskuse laiendamise ehitustööd ning 480 külastajatele veepargi juurdeehituse rajamine.

Ettevõtte arenguplaan aastaks 2021:

- ettevõttele kuuluva kinnisvarasse investeerimine;
- kinnisvara uute arendusprojektide rakendamine ja arendamine;
- kinnisvara arenguprojektide juhtimine juhtimislepingute alusel;
- Noorus SPA Hotel'i vee- ja saunakeskusele veepargi juurdeehitus ja selle kasutusele võtmine.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetodika

	2020	2019
Puhasrentaablus	21,86%	4,72%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,33	1,05

Toodud finantssuhtarvude arvestamise meetodika:

Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 724	238 363	
Nõuded ja ettemaksed	100 059	48 932	2
Kokku käibevarad	103 783	287 295	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	26 785 496	24 497 756	4
Materiaalsed põhivarad	20 953	22 845	5
Kokku põhivarad	26 806 449	24 520 601	
Kokku varad	26 910 232	24 807 896	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	95 926	3 587	6
Võlad ja ettemaksed	216 011	270 989	7
Kokku lühiajalised kohustised	311 937	274 576	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	22 006 751	20 331 456	6
Võlad ja ettemaksed	1 055 805	935 545	7
Kokku pikaajalised kohustised	23 062 556	21 267 001	
Kokku kohustised	23 374 493	21 541 577	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 647 782	3 647 782	
Ülekurs	357 910	357 910	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-739 373	-797 416	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	269 420	58 043	
Kokku omakapital	3 535 739	3 266 319	
Kokku kohustised ja omakapital	26 910 232	24 807 896	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 232 609	1 230 379	8
Muud äritulud	0	619	
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	8 814	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 766	-11 876	
Mitmesugused tegevuskulud	-59 967	-90 613	
Tööjõukulud	-27 991	-34 679	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-429 707	-508 499	4,5
Muud ärikulud	0	-83 640	
Ärikasum (kahjum)	720 992	501 691	
Intressitulud	9	0	
Intressikulud	-451 191	-443 648	
Muud finantstulud ja -kulud	-390	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	269 420	58 043	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	269 420	58 043	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Termak Real Estate OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid. Termak Real Estate OÜ kasutab aastaaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning selle ekvivalentidena kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse tegevuskuludes. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 350 eurot ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 350 eurot, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle 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. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

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.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 350

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	5 aastat
Ehitised	50 aastat

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

Renditehingut käsitletakse kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Üldjuhul

kajastatakse kapitalirendina kõik lepingud, kus on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpul üle rentnikule;
- rentnikul on optsoon osta renditavat vara oluliselt madalama hinnaga selle õiglases väärtusest ning on kindel, et rentnik seda kasutab;
- lepinguperiood katab üle 75% renditava vara majanduslikust elueast;
- rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus üle 90% renditava vara õiglasest väärtusest;
- renditud vara on nii spetsiifiline, et vaid rentnik saab seda ilma modifikatsioonideta kasutada.

Ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Kui ettevõtte esineb rendimakseid, mis ei ole summaliselt fikseeritud ning mida ei arvestata sõltuvalt kasutatud ajast, vaid mingi muu näitaja alusel (nt müügiprotsent, kasutuse määr, hinnaindeks või turu intressimäär), avalikustatakse sellise tingimusliku rendi arvestuspõhimõtted. Juhul kui rendileping hõlmab nii maad kui ehitist, jagatakse rendimaksete miinimumsumma võimalusel eraldi maa ja ehitise komponendiks, proportsionaalselt nende komponentide õiglase väärtustega. Mõlemat komponenti vaadeldakse rendilepingu klassifitseerimisel eraldi.

Rentide kajastamine, kui äriühing on rendileandja

Kapitalirendi korras välja renditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirendi tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagunevad kapitalirendinõude põhiosa tagasimaksiks ja finantstuluks. Finantstulu jaotub kogu rendiperioodile.

Kasutusrendi tingimuste kohaselt välja renditud hoone kajastub bilansis kinnisvarainvesteeringuna. Kasutusrendi maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul isegi siis, kui lepingujärgsed rendimaksed ei ole võrdsed.

Rentide kajastamine, kui äriühing on rentnik

Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditud põhivara kajastatakse rendi jõustumise hetkel bilansis põhivara ja kohustusena vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Rendileandjale makstavad renditasud jagunevad põhiosa tagasimaksiks ja finantskuluks. Finantskulu jaotub kogu rendiperioodile. Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditavat põhivara amortiseeritakse samade põhimõtete alusel nagu sama tüüpi soetatud vara. Kui rendiperioodi lõppedes tagastatakse vara rendileandjale, siis amortiseeritakse vara rendiperioodi pikkusest või vara kasulikust elueast, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad jne.) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustised liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajaliseks. Samuti kajastatakse lühiajaliseks laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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% soodusmaksumääraks 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% soodusmaksumääraks 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 osapoolteks loetakse:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	80 031	80 031
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 025	17 025
Muud nõuded	2 670	2 670
Viitlaekumised	2 670	2 670
Ettemaksed	333	333
Tulevaste perioodide kulud	333	333
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 059	100 059
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 567	6 567
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	28 397	28 397
Muud nõuded	5 000	5 000
Viitlaekumised	5 000	5 000
Ettemaksed	8 968	8 968
Tulevaste perioodide kulud	8 968	8 968
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 932	48 932

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		0		250
Käibemaks	16 301	0	26 879	0
Üksikisiku tulumaks		1 272		1 597
Sotsiaalmaks		2 129		3 055
Kohustuslik kogumispension		0		7
Töötuskindlustusmaksed		136		21
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		664		1 045
Ettemaksukonto jääk	724		1 518	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 025	4 201	28 397	5 975

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2018				
Soetusmaksumus	1 290 844	22 019 412		23 310 256
Akumuleeritud kulum		-525 297		-525 297
Jääkmaksumus	1 290 844	21 494 115		22 784 959
Ostud ja parendused		171 707	1 905 003	2 076 710
Amortisatsioonikulu		-493 385		-493 385
Ümberliigitamised			228 918	228 918
Muud muutused		-94 946	-4 500	-99 446
31.12.2019				
Soetusmaksumus	1 290 844	22 096 173	2 129 421	25 516 438
Akumuleeritud kulum		-1 018 682		-1 018 682
Jääkmaksumus	1 290 844	21 077 491	2 129 421	24 497 756
Ostud ja parendused		38 791	2 622 589	2 661 380
Amortisatsioonikulu		-425 094		-425 094
Ümberliigitamised		51 454		51 454
31.12.2020				
Soetusmaksumus	1 290 844	22 186 418	4 752 010	28 229 272
Akumuleeritud kulum		-1 443 776		-1 443 776
Jääkmaksumus	1 290 844	20 742 642	4 752 010	26 785 496

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 217 421	1 216 251
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	73 583

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2018								
Soetusmaksumus				8 240	227 518	1 400	228 918	237 158
Akumuleeritud kulum				-8 011				-8 011
Jääkmaksumus				229	227 518	1 400	228 918	229 147
Ostud ja parendused	25 862		25 862					25 862
Amortisatsioonikulu	-3 017		-3 017	-229				-3 246
Ümberliigitamised					-227 518	-1 400	-228 918	-228 918
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega					-227 518	-1 400	-228 918	-228 918
31.12.2019								
Soetusmaksumus	25 862		25 862	8 240	0	0	0	34 102
Akumuleeritud kulum	-3 017		-3 017	-8 240				-11 257
Jääkmaksumus	22 845		22 845	0	0	0	0	22 845
Ostud ja parendused		2 720	2 720					2 720
Amortisatsioonikulu	-4 310	-302	-4 612					-4 612
31.12.2020								
Soetusmaksumus	25 862	2 720	28 582	0	0	0	0	28 582
Akumuleeritud kulum	-7 327	-302	-7 629	0	0	0	0	-7 629
Jääkmaksumus	18 535	2 418	20 953	0	0	0	0	20 953

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Kapitalrendikohustised	17 638	3 653	13 985		6-kuu Euribor+1,99%	EUR	2024
Pikaajalised laenud seotud osapooltelt	21 604 753		4 970 353	16 634 400	0.8%-3.5%	EUR	2030
AS LHV PANK	480 286	92 273	388 013		6-kuu Euribor+4,75%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	22 102 677	95 926	5 372 351	16 634 400			
Laenukohustised kokku	22 102 677	95 926	5 372 351	16 634 400			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Kapitalrendikohustised	21 220	3 587	17 633		⁶ kuu-Euribor+1,99%	EUR	2024
Pikaajalised laenud seotud osapooltelt	20 313 823		4 593 016	15 720 807	0.8%-3.5%	EUR	2021-2030
Pikaajalised laenud kokku	20 335 043	3 587	4 610 649	15 720 807			
Laenukohustised kokku	20 335 043	3 587	4 610 649	15 720 807			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	3 414 133	
Kokku	3 414 133	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	208 940	208 940	
Võlad töövõtjatele	2 870	2 870	
Maksuvõlad	4 201	4 201	
Muud võlad	652 076		652 076
Intressivõlad	652 076		652 076
Saadud ettemaksed	403 729		403 729
Tulevaste perioodide tulud	403 729		403 729
Kokku võlad ja ettemaksed	1 271 816	216 011	1 055 805

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	264 019	264 019	
Võlad töövõtjatele	995	995	
Maksuvõlad	5 975	5 975	
Muud võlad	531 816		531 816
Intressivõlad	531 816		531 816
Saadud ettemaksed	403 729		403 729
Tulevaste perioodide tulud	403 729		403 729
Kokku võlad ja ettemaksed	1 206 534	270 989	935 545

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 232 609	1 230 379
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 232 609	1 230 379
Kokku müügitulu	1 232 609	1 230 379
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 232 609	1 230 379
Kokku müügitulu	1 232 609	1 230 379

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-20 983	-26 042
Sotsiaalmaksud	-7 008	-8 637
Kokku tööjõukulud	-27 991	-34 679
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	PBL-SYSTEM S.A
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Luksemburg

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		10 394 738		10 192 280
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 470	9 898 130	1 519	9 641 600
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		2 444 285		1 619 139

Laenud

2020	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Pikaajalised laenud	185 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Pikaajalised laenud	775 000

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid
Emaettevõtja			
Pikaajalised laenud	1 147 280		15 869
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Pikaajalised laenud	252 000	199 587	60 873
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Pikaajalised laenud		67 985	20 587

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	270	1 223 147	30 601	1 221 350

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	10 556	20 744

Seotud osapooltega toimusid järgnevad ostu- ja müügitehingud: teenuste ost ja teenuste müük. Seisuga 31.12.20 seotud osapooltelt saadud pikaajalised ettemaksed on siin lisas kajastatud kohustisena koos käibemaksuga. Aastal 2020 seotud osapoolte laenuintresside kogusumma on 451 190,74.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.08.2021

Termak Real Estate OÜ (registrikood: 11066410) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DMITRI ANTONOV	Juhatuse liige	30.08.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Termak Real Estate OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Termak Real Estate OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

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 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 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 auditiprotseduuri 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, vääresitiste 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 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/

Irina Somova

Vandeauditori number 263

I.S. AUDIITORTEENUSTE OSAÜHING

Auditoortevõtja tegevusloa number 104

Väike-Ameerika 8-216, Tallinn, Harju maakond, 10129

30.08.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Termak Real Estate OÜ (registrikood: 11066410) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	30.08.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-739 373
Aruandeaasta kasum (kahjum)	269 420
Kokku	-469 953
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	269 420
Kokku	269 420

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1232609	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
PBL-SYSTEM S.A.		Luksemburg	3647782 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5142948
E-posti aadress	info@termakre.ee