

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: SM Property OÜ

registrikood: 11457458

tänavatalu nimi, Laeva tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 5245665, +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Osakapital	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Muud äritulud	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Muud ärikulud	11
Lisa 12 Intressikulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine, haldamine ja üürileandmine Jõhvis aadressidel Narva mnt 141 ning 141a (Kaspari keskus ja Bauhof ehitusmaterjalide kauplus).

SM Property OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 611 782 eurot (2019. aastal 624 937 eurot) ning kasum 633 eurot (2019. aastal oli kahjum 126 483 eurot).

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

Järgmisel majandusaastal planeeritakse tegevust haldamise ja üürileandmise alal jätkata.

Ettevõtte eesmärk on tagada omanikule investeringu pikaajaline tootlus rendipindade kõrge täituvuse ja kinnistu efektiivse juhtimise teel. Kinnisvara arenduse ja halduse üldine olukord turul ei ole oluliselt muutunud ja mõju ettevõtte tegevusele puudub. Ettevõtte tegevus ei ole hooajaline ega tsükliline ja seda ei mõjuta sotsiaalsed ega keskkonnavalasid tegurid. Ettevõtte tegevus toimub euro baasil ja seega puudub valuutakursside risk. Ettevõtte tegevust ei mõjutanud ka intressimäärade ega börsikursside muutuse riskid.

2020. aasta alguses maailmas levima hakanud COVID-19 viirus ei ole avaldanud olulist mõju ettevõtte tegevusele ning finantstulemustele. Enamus ettevõtte klientidest ei ole sattunud makseraskustesse ja suudavad lepingulisi kohustisi täita. Ettevõtte juhtkonnal ei ole ebakindlust ettevõtte tegevuse jätkuvuses 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Peamised finantssuhtarvud:

	2020	2019
Puhasrentaablus (%)	0.11	-20.24
Ärimentaablus (%)	41.52	55.00
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1.33	3.02
Võlakordaja	1.00	1.00
ROA (%)	0.01	-2.07
ROE (%)	6.24	-1 269.15

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärimentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

	2020	2019
Müügitulu	611 782	624 937
Puhaskasum	663	-126 483
Ärikasum	253 994	343 720
Käibevara	20 577	58 358
Lühiajalised kohustised	15 478	19 314
Kohustised kokku	5 829 948	6 111 695
Varad kokku	5 840 577	6 121 661
Omakapital kokku	10 629	9 966

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	130	42 081	
Nõuded ja ettemaksed	20 447	16 277	
Kokku käibevarad	20 577	58 358	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 820 000	6 063 303	2
Kokku põhivarad	5 820 000	6 063 303	
Kokku varad	5 840 577	6 121 661	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	15 478	19 314	4
Kokku lühiajalised kohustised	15 478	19 314	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 800 000	5 920 080	3,13
Võlad ja ettemaksed	14 470	172 301	4
Kokku pikaajalised kohustised	5 814 470	6 092 381	
Kokku kohustised	5 829 948	6 111 695	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	5
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 154	133 637	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	663	-126 483	
Kokku omakapital	10 629	9 966	
Kokku kohustised ja omakapital	5 840 577	6 121 661	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	611 782	624 937	6
Muud äritulud	48 867	1 262	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-107 115	-108 843	8
Mitmesugused tegevuskulud	-56 237	-65 603	9
Muud ärikulud	-243 303	-108 033	11
Ärikasum (kahjum)	253 994	343 720	
Intressikulud	-449 219	-470 203	12
Muud finantstulud ja -kulud	195 888	0	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	663	-126 483	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	663	-126 483	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

SM Property OÜ 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 kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

Antud aruanne on väikeettevõtja lühendatud aruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Vigade korrigeerimine

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel kasutatakse järjepidevalt, kas õiglase väärtuse meetodit või soetusmaksumuse meetodit. Ettevõtte on seni kajastanud kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuse meetodil, kui kuna selle väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, siis kajastatakse edaspidi kinnisvarainvesteeringut õiglases väärtuses ning korrigeeritakse vastavalt ka võrdlusperioodi andmeid.

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
Kinnisvarainvesteeringud	6 062 041	1 262	6 063 303
Aruande kahjum	-127 745	1 262	-126 483
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0	1 262	1 262
Põhivara kulum ja väärtuste langus	-107 735	107 735	0

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Nõuded ja ettemaksed

Antud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

Intressi mittekanvad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse nõude tekkimisel laenusumma nüüdisväärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära. Nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet amortiseeritakse maksetähtajani jäänud perioodi jooksul. Esmene ümberhindlus nüüdisväärtusesse ning edasine nõude nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering iga aruandepäeval õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse tulu kapitaliseerimise meetodit. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real muud äritulud ja muud ärikulud.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamisel perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Finantskohustised

Finantskohustisi (nt võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas (mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul alusdokumendil).

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest 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 aruandekuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kus kajastatakse ka nendega seotud tulud. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

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

Kehtiv tulumaksumäär on 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiiste 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 osapooles loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud ettevõttega SM Property OÜ sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte SM Property OÜ emaeetvõtte juhtkonna liige; või
- (b) omab valitsevat või olulist mõju SM Property OÜ üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud osapool, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) ettevõtte ja SM Property OÜ on ühise valitseva mõju all;
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole poolt valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) ettevõtte omab SM Property OÜ üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) ettevõtte on SM Property OÜ valitseva või olulise mõju all;
- (e) ettevõtted, mille üle SM Property OÜ juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omab valitsevat või olulist mõju;
- (f) ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju SM Property OÜ üle.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	6 063 303
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-243 303
31.12.2020	5 820 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	539 745	544 116
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-35 077	-28 022

Kinnistu otsese haldamisega seotud kulud on hooldus- ja haldusteenuste kulud, kinnistu korrashoid ja kindlustuse ning maamaksu kulud.

Kinnisvarainvesteeringu renditulu on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu (lisa 6), haldamiskulud kajastuvad kasumiaruande real Kaubad, toore, materjal ja teenused (lisa 8).

31. detsember 2020 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hinnangu, mille tulemusena on kinnisvara bilansilist väärtust korrigeeritud 243 303 euro võrra. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on leitud tulu kapitaliseerimise meetodil kasutades oluliste sisenditena ärikasumit ja kapitalisatsiooni määra. Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest kajastub kasumiaruande real Muud ärikulud (lisa 11)

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud isikult	5 800 000	0	0	5 800 000	7%	EUR	08.06.2030	13
Pikaajalised laenud kokku	5 800 000	0	0	5 800 000				
Laenukohustised kokku	5 800 000	0	0	5 800 000				
	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 seotud isikult	1 842 115	0	1 842 115	0	3%	EUR	2022	13
Laen seotud isikult	4 077 965	0	4 077 965	0	10%	EUR	2022	13
Pikaajalised laenud kokku	5 920 080	0	5 920 080	0				
Laenukohustised kokku	5 920 080	0	5 920 080	0				

Laen on tagatiseta.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	7 701	7 701	0	
Maksuvõlad	7 777	7 777	0	
Tagatisrahad	14 470	0	14 470	
Kokku võlad ja ettemaksed	29 948	15 478	14 470	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	11 562	11 562	0	
Maksuvõlad	7 752	7 752	0	
Muud võlad	157 831	0	157 831	
Intressivõlad	157 831	0	157 831	13
Tagatisrahad	14 470	0	14 470	
Kokku võlad ja ettemaksed	191 615	19 314	172 301	

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 31.12.2020 oli ettevõtte jaotamata kasum 7 817 eurot (2019. aastal 7 154 eurot).
Kogu jaotamata kasumi brutodividendide väljamaksmise korral kaasneks dividendide tulumaks 1 563 eurot (2019. aastal 1 431 eurot).
Netodividendide väljamaksmise võimalik maksta 6 254 eurot (2019. aastal 5 723 eurot).

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	611 782	624 937
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	611 782	624 937
Kokku müügitulu	611 782	624 937
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	539 745	544 116
Tulu kommunaalteenuste edasimüügist	72 037	80 821
Kokku müügitulu	611 782	624 937

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 262
Muud	48 867	0
Kokku muud äritulud	48 867	1 262

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Energia	-31 273	-40 216
Elektrienergia	-22 948	-28 045
Soojusenergia	-8 325	-12 171
Vesi- ja kanalisatsioon	-2 652	-2 965
Kinnistu korrashoid, hooldus-, haldus- ja sidekulud	-46 527	-45 503
Kinnistu remonditööd	-22 701	-16 224
Kinnistu maamaks ja kindlustus	-3 962	-3 935
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-107 115	-108 843

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Juhtimisteenus	-50 057	-49 897
Vahendusteenus	0	-10 000
Raamatupidamine ja audiitorkontroll	-5 890	-5 240
Muud	-290	-466
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-56 237	-65 603

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

2020. aastal (ka 2019. aastal) ei olnud äriühingus palgalisi töötajaid, mistõttu ka tööjõukulud puudusid.

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-243 303	-107 735
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-298
Kokku muud ärikulud	-243 303	-108 033

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-449 219	-470 203	13
Kokku intressikulud	-449 219	-470 203	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	SMT Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 029 053
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 800 000	0

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen seotud isikult	0	1 842 115	29 474	3%	EUR	2022
Laen seotud isikult	0	4 077 965	300 722	10%	EUR	2023
Laen seotud isikult	30 000	30 000	108	3%	EUR	2022
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen seotud isikult	5 900 000	0	132 000	7%	EUR	2030

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen seotud isikult	35 000	60 000	943	3%	EUR	2022
Laen seotud isikult	0	0	378 345	10%	EUR	2023
Laen seotud isikult	0	0	56 031	3%	EUR	2022

SM Property OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi. Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Kohustised seisuga 31.12.2020 summas 5 800 000 eurot (2019. aastal oli 6 029 053 eurot) sisaldavad laenujääki 5 800 000 eurot (2019. aastal 5 920 080 eurot laenujääk ja intressid 108 973 eurot).

Aruandeperioodi intressikulu seotud isiku laenult kajastub lisas 12, intressikohustised lisas 4.

2020. aastal loobuti seotud osapooltelt saadud laenust summas 100 000 eurot ja laenult arvestataud intresidest summas 95 889 eurot.

Antud tulu kajastatakse kasumiaruandes real "Muud finantstulud ja -kulud".

Täiendav informatsioon laenuitingimuste kohta on avalikustatud lisas 3.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.09.2021

SM Property OÜ (registrikood: 11457458) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	06.09.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

SM Property OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud SM Property 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 olulistel 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 „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 vandeauditiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. 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 kavatab kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame 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 arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeauditiitori number 446

/digitaalselt allkirjastatud/

Kristiina Kivila
Vandeauditiitori number 702

Auditoortettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, 10117 Tallinn
07.09.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

SM Property OÜ (registrikood: 11457458) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	07.09.2021
KRISTIINA KIVILA	Vandeaudiitor	07.09.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 154
Aruandeaasta kasum (kahjum)	663
Kokku	7 817
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 817
Kokku	7 817

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	611782	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
Mobiiltelefon	+372 5245665
E-posti aadress	property@capmill.eu