

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Vesse Projekt OÜ

registrikood: 14368991

tänavatalu nimi: Tartu mnt 14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

e-posti aadress: info@colonna.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	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Lisa 12 Tegevuse jätkuvus	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Vesse Projekt OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvara rent. Ettevõtte omab kinnistu Tallinnas, Vesse 3. 2020.a. alustas ettevõtte hoone renoveerimist, mida plaanitakse lõpetada 2021.a. keskel.

Vesse Projekt OÜ ühendati tütarettevõtte Commercial Property Portfolio OÜ-ga alates 01.01.2018.

Aruandeaastal Ettevõttes töötajaid ei olnud. Juhatuse liikemetele tasusid ei arvestatud ega ei makstud. 2021. aastal jätkab Ettevõtte oma majandustegevust kinnisvara rendile andjana.

Ajavahemikul 12. märtsist kuni 17. maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdase leviku tõttu eriolukord. Eriolukorrast tingitud ebamäärasuse mõju majandusele on ebaselge. Juhtkond eeldab, et nimetatud asjaolust tulenevalt ei ole vajadust 2020. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad	2019	2020
Müügitulu	353 971	327 604
Puhaskasum	neg.	neg.
Käibevara	86 496	200 998
Varad kokku	4 986 496	6 370 595
Lühiajalised kohustused	192 371	234 766
Omakapital kokku	neg.	neg.
Puhaskasumi marginaal %	neg.	neg.
Lühiajaliste kohustuste kattekordja	0,45	0,87
Maksevõime kordja	0,45	0,87
Varade tootlus %	neg.	neg.
Omakapitali tootlus %	neg.	neg.
Suhtarvude ja näitajate valemid		
Puhaskasumi marginaal = Puhaskasum/Müügitulu		
Lühiajaliste kohustuste kattekordja = Käibevara/Lühiajalised kohustused		
Maksevõime kordja = (Käibevara-varud)/Lühiajalised kohustused		
Varade tootlus % = Puhaskasum/Keskmine varade maht		
Omakapitali tootlus % = Puhaskasum/Keskmine omakapital		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	92 779	81 270	
Nõuded ja ettemaksed	108 219	5 226	2
Kokku käibevarad	200 998	86 496	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 169 597	4 900 000	4
Kokku põhivarad	6 169 597	4 900 000	
Kokku varad	6 370 595	4 986 496	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	156 470	141 666	5
Võlad ja ettemaksed	78 296	50 705	6
Kokku lühiajalised kohustised	234 766	192 371	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 278 660	5 028 986	5
Võlad ja ettemaksed	297 411	136 654	6
Kokku pikaajalised kohustised	6 576 071	5 165 640	
Kokku kohustised	6 810 837	5 358 011	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-376 515	-359 527	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 727	-16 988	
Kokku omakapital	-440 242	-371 515	
Kokku kohustised ja omakapital	6 370 595	4 986 496	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	327 604	353 971	8
Muud äritulud	130	790	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-40 155	-29 270	9
Mitmesugused tegevuskulud	-94 982	-45 415	10
Muud ärikulud	0	-69 411	
Ärikasum (kahjum)	192 597	210 665	
Intressitulud	28	9	
Intressikulud	-256 002	-227 662	
Muud finantstulud ja -kulud	-5 350	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-68 727	-16 988	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 727	-16 988	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vesse Projekt OÜ (edaspidi Ettevõte) 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.

Vesse Projekt OÜ on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, so päeval, mil Ettevõtte võtab kohustuse vara osta või müüa. Finantsvara kajastamine lõpetatakse, kui õigused investeeringutest tulenevatele rahavoogudele on lõppenud või üle antud ja kõik olulised omandiõigusest tulenevad riskid ja hüved on ostjale üle läinud.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist klassifitseeritakse finantsvarad esmasel kajastamisel järgmistesse kategooriatesse:

* õiglase väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;

* nõuded ja ettemaksed.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni kolmekuulisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakse, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad nõuete ja ettemaksete kaetava väärtuse vähenemisele alla raamatupidamisliku väärtuse. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla raamatupidamisliku ja kaetava väärtuse vahe võrra. Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumisest kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustused kajastatakse pikaajalistena.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse kui kohustus on tasutud, tühistatud või tasumise tähtaeg on aegunud.

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 (sõltumatute ekspertide) 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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu õiglasel väärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Juhul, kui kauba müümisega seoses ka müüdava kauba paigaldamise kohustus ja see moodustab olulise osa tehingu maksumusest, kajastatakse tulu pärast paigaldamisprotsessi lõpetamist. Erandina kajastatakse tulu kohe peale kauba ostjale üleandmist juhul, kui paigaldamine ei ole oma olemuselt keeruline ja töömahukas.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Kulud

Kulu kajastatakse tekkepõhiselt, so. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing.

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 maksumääraks 14/86. Seda soodsamat maksumäärast 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 ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste 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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on kontroll või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele. Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid:

- * ema- ja tütarettevõtetega;
- * teiste emaettevõtete kontserni moodustavate ettevõtete;
- * Ettevõtte tegevjuhtkonna võtmeisikutega ja nende lähisugulastega;
- * ettevõtetega, milles eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	5 742	5 742	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	5 742	5 742	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	102 477	102 477	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	108 219	108 219	0	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 601	4 601	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 601	4 601	0	0	
Ettemaksed	625	625	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	625	625	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 226	5 226	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	102 477	0	0	2 862
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	102 477	0	0	2 862

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	4 900 000
Ostud ja parendused	69 395
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-69 395
31.12.2019	4 900 000
Ostud ja parendused	1 269 597
31.12.2020	6 169 597

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	302 227	330 758
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-40 155	-98 665

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnistu Tallinnas, Vesse 3.

Seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 pole kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamist läbi viidud.

Lisa 5 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								
Pangalaen 1	272 131	6 776	265 355	0	6-kuu Euribor + 4,95%	EUR	06.2025	
Pangalaen 2	2 212 793	149 694	2 063 099	0	6-kuu Euribor + 3,75%	EUR	11.2022	
Seotud osapooled	3 950 206	0	3 950 206	0	5%	EUR	12.2022	11
Pikaajalised laenud kokku	6 435 130	156 470	6 278 660	0				
Laenukohustised kokku	6 435 130	156 470	6 278 660	0				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 320 447	141 666	2 178 781	0	6-kuu Euribor + 3,75%	EUR	11.2022	
Seotud osapooled	2 850 205	0	2 850 205	0	5%	EUR	12.2021	11
Pikaajalised laenud kokku	5 170 652	141 666	5 028 986	0				
Laenukohustised kokku	5 170 652	141 666	5 028 986	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	6 169 597	4 900 000
Kokku	6 169 597	4 900 000

31.12.2020 seisuga oli Ettevõtte pangalaenude tagatiseks seatud hüpoteek summas 5 655 000 eurot (31.12.2019 3 380 000 eurot) kinnistule Tallinnas, Vesse 3.

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	10 965	10 965	0	0	
Muud võlad	298 140	729	297 411	0	
Intressivõlad	298 140	729	297 411	0	
Saadud ettemaksed	66 602	66 602	0	0	
Muud saadud ettemaksed	66 602	66 602	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	375 707	78 296	297 411	0	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 503	2 503	0	0	
Maksuvõlad	2 862	2 862	0	0	3
Muud võlad	137 379	725	136 654	0	
Intressivõlad	137 379	725	136 654	0	
Saadud ettemaksed	44 615	44 615	0	0	
Muud saadud ettemaksed	44 615	44 615	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	187 359	50 705	136 654	0	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	5 000	5 000
Osade arv (tk)	3	3
31.12.2020 ja 31.12.2019 seisuga oli Ettevõttel 3 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 2 500 eurot, 1 250 eurot ja 1 250 eurot.		

15.01.2019 vähendati Ettevõtte osakapitali 2 500 euro võrra ülekursiga 2 848 705 eurot.

Osakapitali vähendamise tulemusena kuulus osanikele väljamaksmisele kokku

2 851 205 eurot, millest aruandeaastal tasuti rahalise maksena 1 000 eurot, ülejäänud

klassifitseeriti laenukohustiseks. Samaaegselt suurendati ettevõtte osakapitali 2 500 euro võrra 5 000 euron. Osakapitali suurendamine toimus osa nimiväärtuse suurendamise teel.

Osakapitali suurendamise eest on tasutud rahalise sissemaksega.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	327 604	353 971
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	327 604	353 971
Kokku müügitulu	327 604	353 971
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara renditulu	302 227	330 758
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	25 377	23 213
Kokku müügitulu	327 604	353 971

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Energia	-18 841	-10 889
Elektrienergia	-9 683	0
Soojusenergia	-9 158	-10 889
Remondikulud	-9 683	0
Muud	-11 631	-18 381
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-40 155	-29 270

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	-13 813	-7 232
Riiklikud ja kohalikud maksud	-15 977	-15 977
Muud	-65 192	-22 206
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-94 982	-45 415

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 247 616	2 986 859

Laenud

2020	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 100 000	5%	EUR	Tähtajatu

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 850 205	5%	EUR	Tähtajatu

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 717	22 206

Osanike laenud on laekunud 2019.a. läbi sissemakse ülekurssi ja ülekursi tühistamise (vt. lisa 7)

Seisuga 31.12.2020 ettevõtte kohustus koosnes laenust 3 950 205 eurot (31.12.2019: 2 850 205 eurot) ja intressikohustusest 297 411 eurot (31.12.2019: 136 654 eurot).

Seotud osapoolte laenult aruandeperioodil on arvestatud intress 160 757 eurot (2019: 136 654 eurot).

Seotud osapooltelt on saadud laenu tingimusega, et laene 2021.a. tagasi ei maksta.

Lisa 12 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2020 on ettevõtte omakapital negatiivne ja ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Ettevõtte juhtkonna tegevusplaan näeb ette hoone renoveerimise ning läbi selle tulevikus teenida suuremat renditulu ja viia omakapital vastavusse Äriseadustiku nõuetele. Vajadusel annavad omanikud täiendavalt laenu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.11.2021

Vesse Projekt OÜ (registrikood: 14368991) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	13.11.2021
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vesse Projekt OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Vesse Projekt OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2020 on kajastatud kinnisvarainvesteering summas 6 169 tuh. eurot. Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Seisuga 31. detsember 2020 ei ole kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamist läbi viidud. Sellest tulenevalt võib kinnisvarainvesteeringute väärtus, omakapital ja aruandeaasta kasum erineda raamatupidamise aastaaruandes kajastatust. Meie eelmise aasta aruanne oli modifitseeritud samadel asjaoludel.

Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse hulka on kapitaliseeritud ka aruandeperioodi jooksvad tegevuskulud summas 650 tuh. eurot, mis ei ole otseselt kinnisvarainvesteeringu soetamisega seotud. Sellest tulenevalt peaks kinnisvarainvesteering soetusmaksumus ja omakapital bilansis seisuga 31. detsember 2020 kajastuma 650 tuh. euro võrra väiksemana ja aruandeaasta kahjum sama summa võrra suuremana.

Me ei tea kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutuse mõju ettevõtte omakapitalile ja aruandeaasta tulemile. Võttes arvesse eelmises lõigus toodud asjaolu on ettevõtte omakapital seisuga 31. detsember 2020 negatiivne summas 1 090 tuh. eurot ja aruandeaasta tulemuseks on kahjum 719 tuh. eurot. See olukord annab märku olulise ebakindluse olemasolust, mis võib tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkuvalt tegutseda ja seega ei pruugi olla ettevõtte suuteline realiseerima oma varasid ja täitma oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus. Raamatupidamise aruandes ei ole antud fakti avalikustatud.

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 ettevõtet 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie aramus 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.

Vastavalt eespool osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude tõttu, oleme teinud järelduse, et muu informatsioon on samadel põhjustel oluliselt väärkajastatud.

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, esitada infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. 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/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitoribüroo RKT

Auditorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

16. november 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Vesse Projekt OÜ (registrikood: 14368991) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	16.11.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-376 515
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 727
Kokku	-445 242
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-445 242
Kokku	-445 242

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	327604	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Primus Balticum	11746524	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)
Jim Invest Holding OÜ	14355868	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Felix Holding OÜ	14355818	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@colonna.ee