

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Bankend Estate OÜ

registrikood: 11470358

tänava/talu nimi, Kai tn 5 // Sadama tn 6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 6614500

faks: +372 6614501

e-posti aadress: secretary@bankend.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Muud ärikulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Lisa 18 Tegevuse jätkuvuse lisa	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Bankend Estate OÜ asutati 2008. aastal. Bankend Estate OÜ emaettevõtte on OÜ Bankend Group. Aruandeaastal oli osaühingu tegevusaladeks kinnisvarainvesteeringute väljarentimine ja arendamine. 2020. aasta müügitulu oli 288 476 eurot (2019. aasta müügitulu oli 1 426 285 eurot), mis on 79,77% väiksem kui eelmisel aastal. Ettevõtte müügitulust moodustas 100 % müük Eestis.

Kinnisvarainvesteeringute väljarentimise sihtgrupp on orienteeritud eelkõige soome turistidele. Turistide arv on meie andmetel vähenenud 90%. Raske ennustada, kas ja millal olukord paraneb. Turismisektoris on kõige tulusam suvehooaeg. Loodame, et lähiaastatel meie müügikäive paraneb tänu Eestis ja Soomes paranenud epidemioloogilisele situatsioonile seoses rahva vaksineerimisega ja viiruse mittelevimisega. Me teeme omalt poolt kõik selleks, et luua ohutu keskkond enda kaubanduskeskuses viibivatele külalistele.

Aruandeaastal töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Finantssuhtarvud	Arvutuskäik	2020	2019
Maksevõime üldine tase =	Käibevara / Lühiajalised kohustused	3,13	1,22
Müügikäibe puhaskasum (%) =	Puhaskasum / Müügitulu x 100	-7,49	13,68
Käibemuutus (%) =	(Müügitulu 2020 - Müügitulu 2019)/Müügitulu 2019 *100	-79,77	-21,95
Kasumi muutus (%) =	(Puhaskasum 2020 - Puhaskasum 2019)/Puhaskasum 2019*100	-1007,42	-119,56

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	774 344	59 760	2
Nõuded ja ettemaksed	1 772 324	1 363 052	3
Kokku käibevarad	2 546 668	1 422 812	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	19 298 346	23 380 012	5
Materiaalsed põhivarad	2 998	3 217	6
Kokku põhivarad	19 301 344	23 383 229	
Kokku varad	21 848 012	24 806 041	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	80 457	1 144 570	7
Võlad ja ettemaksed	731 997	24 365	8
Kokku lühiajalised kohustised	812 454	1 168 935	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	539 775	420 232	7
Võlad ja ettemaksed	11 320 071	11 320 071	8
Kokku pikaajalised kohustised	11 859 846	11 740 303	
Kokku kohustised	12 672 300	12 909 238	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 620	2 620	
Ülekurss	2 464 941	2 464 941	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 868 986	9 233 840	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 161 091	195 146	
Kokku omakapital	9 175 712	11 896 803	
Kokku kohustised ja omakapital	21 848 012	24 806 041	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	288 476	1 426 285	10
Muud äritulud	0	16 620	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-210 856	-424 287	12
Mitmesugused tegevuskulud	-1 382	-1 634	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-219	-73	6
Muud ärikulud	-1 910 760	-26 968	15
Ärikasum (kahjum)	-1 834 741	989 943	
Intressikulud	-186 366	-794 820	
Muud finantstulud ja -kulud	16	23	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 021 091	195 146	
Tulumaks	-140 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 161 091	195 146	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Bankend Estate OÜ 2020. majandusaasta aruanne on koostatud vastavalt Eesti Finantsaruandluse Standartile (EFS). Eesti Finantsaruandluse Standarti põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Algavast aruandeperioodist on ettevõtja läinud üle väikeettevõtja lihtsustatud aastaaruande vormile.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete ja ettemaksete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete ja ettemaksete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Allahindlus kajastatakse bilansi kirjel "Ebatõenäoliselt laekuvad summad" ja kasumiaruande kirjel "Muud tegevuskulud". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded ja ettemaksed kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 400 euro ning kasutuseaga üle 1 aasta.

Varad, mille kasulik eluiga on rohkem kui aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 400 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalse põhivara puhul amortiseeritakse soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet. kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või vahe on ebaoluline, eeldatakse amortiseerimisel, et põhivara lõppväärtus on null.

Parendused

Põhivara kriteeriumitele vastavad põhivara parendustega seotud kulutused kapitaliseeritakse ja lisatakse põhivara maksumusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 400**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
MASINAD JA SEADMED	5-15

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende aastal 2019 maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

1. Tegev ja kõrgem juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju[1] all olevad ettevõtted.
2. Emaettevõtte (ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)
3. Olulise osalusega eraisikust omanikud (v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele) ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted
4. Tütarettevõtted
5. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (nt emettevõtte ülejäänud tütarettevõtted)
6. Sidusettevõtted

[1] Kontroll või oluline mõju kaasneb üldjuhul kas osalusega ettevõtte kapitalis või kuulumisega juhtorganitesse

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskonto	774 344	59 760
Kokku raha	774 344	59 760

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	566 409	566 409	
Ostjatelt laekumata arved	566 409	566 409	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 709	10 709	4
Muud nõuded	1 177 063	1 177 063	
Ettemaksed	18 143	18 143	
Tulevaste perioodide kulud	18 143	18 143	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 772 324	1 772 324	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	608 663	608 663	16
Ostjatelt laekumata arved	608 663	608 663	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 726	6 726	4
Muud nõuded	740 948	740 948	16
Ettemaksed	6 715	6 715	
Tulevaste perioodide kulud	6 715	6 715	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 363 052	1 363 052	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	140 000		
Käibemaks	2 742	0		
Maamaks	0	17 295		
Intress			0	-4
Ettemaksukonto jääk	7 967		6 726	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 709	157 295	6 726	-4

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	23 220 000
Ostud ja parendused	160 012
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
31.12.2019	23 380 012
Ostud ja parendused	2 118 334
Müügid	-6 200 000
31.12.2020	19 298 346

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	166 992	1 194 638
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	220 460	451 186

Kinnisvarainvesteeringu 2019 ja 2020 aasta eest ei ole hinnatud erapooletu eksperdi poolt erandkorras.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	3 290	3 290
Amortisatsioonikulu	-73	-73
31.12.2019		
Soetusmaksumus	3 290	3 290
Akumuleeritud kulum	-73	-73
Jääkmaksumus	3 217	3 217
Amortisatsioonikulu	-219	-219
31.12.2020		
Soetusmaksumus	3 217	3 217
Akumuleeritud kulum	-219	-219
Jääkmaksumus	2 998	2 998

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	80 457	80 457			2,3%	EUR	28.02.2022
Lühiajalised laenud kokku	80 457	80 457					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	539 775		539 775		2,3%	EUR	28.02.2022
Pikaajalised laenud kokku	539 775		539 775				
Laenukohustised kokku	620 232	80 457	539 775				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	1 144 570	1 144 570			1,73%	EUR	28.02.2022
Lühiajalised laenud kokku	1 144 570	1 144 570					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	420 232		420 232		2,3%	EUR	28.02.2022
Pikaajalised laenud kokku	420 232		420 232				
Laenukohustised kokku	1 564 802	1 144 570	420 232				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	17 398 346	23 380 012
Kokku	17 398 346	23 380 012

Aastal 2020 oli sõlmitud uus laenulepingu lisa laenu tagastamise osas. Muutunud tähtaeg ja intressimäär.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 702	14 702		
Maksuvõlad	157 295	157 295		
Muud võlad	11 737 323	560 000	11 177 323	16
Dividendivõlad	560 000	560 000		
Muud viitvõlad	11 177 323		11 177 323	
Saadud ettemaksed	142 748		142 748	16
Kokku võlad ja ettemaksed	12 052 068	731 997	11 320 071	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	24 369	24 369		
Maksuvõlad	-4	-4		
Muud võlad	11 177 323		11 177 323	
Muud viitvõlad	11 177 323		11 177 323	
Saadud ettemaksed	142 748		142 748	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 344 436	24 365	11 320 071	

Saadud ettemaksed on pikaajaline kontsernisisene võlg.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 366 317	7 543 189
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 341 579	1 885 797
Kokku tingimuslikud kohustised	6 707 896	9 428 986

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	288 476	1 426 285
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	288 476	1 426 285
Kokku müügitulu	288 476	1 426 285
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringu rent	166 992	1 194 638
Kinnisvarainvesteeringu hooldus	121 484	231 647
Kokku müügitulu	288 476	1 426 285

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	16 620
Kokku muud äritulud	0	16 620

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-44 115	-217 781
Energia	-136 741	-206 506
Elektrienergia	-104 920	-159 221
Soojusenergia	-31 821	-47 285
Müügikomisjonid	-30 000	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-210 856	-424 287

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	-600	-700
Pangateenused	-687	-934
Juriidilised teenused	-95	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 382	-1 634

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-1 900 000	0	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	-393	0	
Maksud	-9 604	-26 968	
Muud	-763	0	
Kokku muud ärikulud	-1 910 760	-26 968	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Bankend Group OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	777 063	11 737 323	740 948	11 177 323
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	566 409	142 748	608 662	142 748

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	229 204		330 403	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	572	288 476	12 894	1 426 285
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000		0	

Kohustis seisuga 31.12.2020 summas 11 737 323 eurot (11 737 323 eurot koosneb: laenu tasumata põhiosast summas 11 177 323

ja väljakuulutatud dividendid summas 560 000 eurot)(seisuga 31.12.2019 - 11 177 323 eurot koosneb: laenu tasumata põhiosast summas 11 177 323).

Kohustis summas 142 748 (seisuga 31.12.2019-142 748 eurot) eurot on tagatisdeposiit.

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

COVID-19

Maailma Tervisehoiuorganisatsioon (WHO) sai Hiinast esmased teated uue koronaviiruse (COVID-19) kohta 2019.a. detsembris. 2020.a. esimeste kuude jooksul levis see viirus üle kogu maailma ning 11. märtsil 2020.a. kuulutas WHO viirusepuhangu pandeemiaks. Paljudes riikides kuulutati välja eriolukord, sh Eestis 12.03.2020.a. Pandeemia on ülemaailmselt põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme.

Bankend Estate OÜ näol on tegu ettevõttega, mis omab Tallinna Vanasadamas kinnisvara, mida opereeritakse peamiselt orienteeritult eelkõige soome turistidele. Viirus on ettevõtte tegevust suuresti negatiivselt mõjutanud, kuna piirid olid suletud pikka aega, kuid pärast piiride avamist jäid jätkuvalt teatud piirangud turistide jaoks kehtima, mille tagajärjel ei saanud neile piisavas koguses osutada teenuseid ega kaupu müüa. On raske ennustada, kas ja millal olukord paraneb, kuna see on ebakindel ja kiiresti muutuv ajas, mistõttu juhtkond ei pea praegu asjakohaseks anda kaugeleulatavaid pandeemia mõju hinnanguid. Juhtkond loodab, et piiranguid lähiajal leevendatakse ning pandeemia ei ohusta ettevõtte jätkusuutlikkust.

Juhtkond peab koronaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks aruandekuupäevajärgseks sündmuseks.

2020 aasta lõpus oli müüdud osa kaubanduskeskusest ja kuni müügitulu taastumiseni jätkatakse investeeringute haldamisega.

2021.a. jätkas samalaadset ja sellest tulenevalt oli vajalik vähendada kulusid ja selle tulemuseks on kontserni põhine töökorralduse reorganiseerimine.

Lisa 18 Tegevuse jätkuvuse lisa

Bankend Estate OÜ asutati 2008. aastal. Bankend Estate OÜ ematavõtte on OÜ Bankend Group. Nagu ka eelnevatel aastatel, oli aruandeaastal osaühingu põhitegevusalaks Sadamarketi kaubanduskeskuse näol kinnisvarainvesteeringute väljarentimine ja arendamine. Covid-19 pandeemia põhjustas katastroofilised tagajärjed turismisektorile. Piiriülese turismivoolu kollapsi ja lahtiolekuaja piirangute tõttu on eriti kannatanud Eesti majutus-, toitlustus- ja jaekaubandusettevõtted, kelle hulka kuulus suur osa Sadamarketi allüürnike. Eriolukord, mis kuulutati välja 2020.a. ja de facto 2021.a. kevadel ning hiljem kehtestatud erinevad tegevuste piirangud vähendasid Sadamarketi kaubanduskeskuse allüürnike arvu aastaga ca 60% võrra.

2020.a müügitulu oli 288 476 eurot (2019. aasta müügitulu oli 1 426 285 eurot). Viiekordse languse põhjuseks oli operaatorettevõtte OÜ Sadamarket rendist vabastamine tulenevalt Covid-19 pandeemiast. Hetkel Bankend Estate OÜ renditulu ei oma, väljastatakse ainult kommunaalteenuste arveid. Ettevõtte müügitulust moodustab 100 % müük Eestis, suures osas operaatorfirmale väljastatud kommunaalrivate näol.

Sadamarketi kaubanduskeskuse külastajate sihtgrupp on eelkõige soome turistid, kelle arv on eelmise aastaga vähenenud ca 90% võrra. Järgnevad kaks aastat võimaldavad prognoosida üüritulu mõningast taastumist tänu Eestis ja Soomes paranenud epidemioloogilisele situatsioonile seoses rahva vaktsineerimisega ja viiruse mittelevimisega.

Jätkame tegutsemist, et tagada ohutu keskkond Sadamarketi kaubanduskeskuses viibivatele külastajatele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.01.2022

Bankend Estate OÜ (registrikood: 11470358) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VJATŠESLAV FURSOV	Juhatuse liige	19.01.2022
ALEKSANDER KOLESNIKOV	Juhatuse liige	19.01.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Bankend Estate OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Bankend 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, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Bankend Estate OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte kajastab bilansis kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil, tuginedes õiglase väärtuse leidmisel eksperdi hinnangule. Seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 ei ole kinnisvara hindamist läbi viidud ning puudub eksperdi hinnang kinnisvara väärtuse kohta. Tulenevalt eespooltoodust ei oska me hinnata mõju kinnisvara väärtusele, majandusaasta kasumile ja omakapitalile, mis kaasneks kui hindamine oleks läbi viidud seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019. Antud asjaolu kajastus ka meie aruandes eelmise majandusaasta aruande kohta.

Ettevõtte bilansis kajastub seisuga 31.12.2020 nõue sõsarettevõtte vastu, millest auditi lõpetamise hetkeks on laekumata 382 tuhat eurot. Sõsarettevõtte majandustegevus on oluliselt vähenenud ning ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara, mis on indikatsiooniks, et need nõuded võivad osutuda ebatõenäoliselt laekuvateks. Juhul kui eespoolnimetatud nõuded osutuvad ebatõenäoliselt laekuvateks, vähenevad bilansis nõuded ostjate vastu ja omakapital võimaliku allahindluse võrra.

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 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 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 lahkeb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ ei saanud me piisavalt infot kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kohta ja sõsarettevõtte nõude võimaliku laekumise kohta. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

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 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 auditi protseduurid 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditi protseduure, 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eve Leppik

Vandeauditori number 230

Number RT OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 263

Linnu tee 21a, Tallinn, Harju maakond, 11317

19.01.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Bankend Estate OÜ (registrikood: 11470358) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE LEPPIK	Vandeaudiitor	19.01.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 868 986
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 161 091
Kokku	6 707 895

Aruandeaasta kahjum katta eelmiste aastate jaotamata kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	288476	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Bankend Group	10333688		2620 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6614500
Faks	+372 6614501
E-posti aadress	secretary@bankend.ee