

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Endla 4 RE OÜ

registrikood: 12747033

tänava/talu nimi, Endla tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10142

e-posti aadress: starinvestmentsoffice@gmail.com

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 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Endla 4 RE OÜ on registreeritud Tartu Maakohtu registriosakonnas 04.11.2014.aastal. Bilansipäeva seisuga oli ettevõtja osakapitali suurus 2500 eurot.

Endla 4 RE OÜ juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud.

Endla 4 RE OÜ omandas detsembris 2014. aastal Tallinna kesklinnas asuva kinnistu, millel asub büroohoone, mille pindade väljarentimine ongi ettevõtja põhitegevusalaks.

Järgnevalt on välja toodud peamised finantssuhtarvud ja nende arvestamise metoodika:

Finantssuhtarv	valem	2019	2020
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	käibevara / lühiajalised kohustused	4,89	1,64
Maksevalmiduse kordaja	raha / lühiajalised kohustused	4,89	0,13
Võlakordaja	koguvõlgnevus / varad	0,74	0,65
ROA (%)	puhaskasum / keskmised varad * 100	4,28	10,73
ROE (%)	puhaskasum / keskmine omakapital * 100	17,07	31,11

Uurimisi ja arenguväljaminekuid ei ole tehtud ega ole plaanis ka järgmisel majandusaastal.

Selliseid bilansipäeva järgseid sündmusi kuni aruande lõpetamise momendini ei ole teadaolevalt toimunud, mis võiksid mõjutada 2020. aasta aruandes esitatut.

Juhtkond on hinnanud Ukrainas toimuva sõja mõju ettevõtte tegevusele ja peab seda minimaalseks.

Ettevõtte juhtkond jälgib pidevalt mis toimub Venemaal ja Ukrainas ning tegutseb vastavalt.

Grigory Polkachev
Juhatuse liige

Evgenii Predein
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 742	185 959	
Nõuded ja ettemaksed	76 192	106 523	2
Kokku käibevarad	82 934	292 482	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 150 000	7 500 000	4
Kokku põhivarad	8 150 000	7 500 000	
Kokku varad	8 232 934	7 792 482	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	7 969	5
Võlad ja ettemaksed	50 511	51 882	6
Kokku lühiajalised kohustised	50 511	59 851	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 344 245	5 420 000	5
Võlad ja ettemaksed	0	357 489	6
Kokku pikaajalised kohustised	5 344 245	5 777 489	
Kokku kohustised	5 394 756	5 837 340	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 952 642	1 618 865	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	883 036	333 777	
Kokku omakapital	2 838 178	1 955 142	
Kokku kohustised ja omakapital	8 232 934	7 792 482	

For identification purposes only
Audit Advisory
 LT.1304.22.

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	800 077	868 321	9
Muud äritulud	655 653	6 010	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-211 325	-242 800	11
Mitmesugused tegevuskulud	-42 297	-37 173	12
Ärikasum (kahjum)	1 202 108	594 358	
Intressitulud	15	56	
Intressikulud	-319 067	-260 331	
Muud finantstulud ja -kulud	-20	-306	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	883 036	333 777	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	883 036	333 777	

For identification purposes only

Audit Advisory

LT. B.OH 22.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Endla 4 RE OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Endla 4 RE OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu). Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid. Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade ja -kohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist – õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes sularaha ja arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad ja osad:

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtteks on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat. Kui emaettevõtte omandas perioodi jooksul tütarettevõtte üle kontrolli, on vastav tütarettevõtte konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast. Ühise kontrolli all olevate tütarettevõtete soetamist kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisenä.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatel laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) / kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana kajastatakse ettevõtte majandustegevuses kasutatavaid põhivarasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ning soetusmaksumusega üle 1000 euro.

Põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Põhivara kajastatakse tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Kulumit arvatakse lineaarsel meetodil. Kuluminorm määratakse igale materiaalsele objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nõudisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nõudisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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 müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Tulu kajastamine pikaajalistelt teenuslepingutelt

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate ühekordsete teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu või projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Juhul kui ei ole tõenäoline, et ettevõtte suudab tagasi teenida vähemalt teenusega seotud kulud, tulu teenuse osutamisest ei kajastata. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende 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

Endla 4 RE OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- * eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	75 080	75 080
Ostjatelt laekumata arved	75 080	75 080
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	8
Ettemaksed	1 104	1 104
Tulevaste perioodide kulud	1 104	1 104
Kokku nõuded ja ettemaksed	76 192	76 192
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	106 523	106 523
Ostjatelt laekumata arved	106 523	106 523
Kokku nõuded ja ettemaksed	106 523	106 523

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	8	8 086	9 352
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8	8 086	9 352

For identification purposes only
Audit Advisory
 LT. 13.04.22.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	7 500 000
31.12.2019	7 500 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	650 000
31.12.2020	8 150 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	800 077	868 321
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	234 144	242 800

Hindamiseks on kasutatud kutselise hindaja eksperthinnangut. Hindamine tugineb rendilepingule rahavool. Sisenditena on kasutatud diskontomäära 9,25%, vakantsusemäära 5%, tulude-ja kulude kasvumäära 1,53%.

Hindamistulemus on sensitiivne kasutatud sisendite osas. Bilansipäevajärgsed sündmused mõjutavad sisendeid 2021 majandusaastal, mis omakorda võivad mõjutada kinnisvarainvesteeringute väärtust tulevastel perioodidel, mis võib olla madalam käesolevas aruandes leitud väärtusest.

2021. aasta lõpu seisuga tellitud eksperthinnangus on antud kinnisvarainvesteeringu hind 8 200 000 eurot.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniku laen	5 344 245			5 344 245	6%	eur	12.02.2027
Pikaajalised laenud kokku	5 344 245			5 344 245			
Laenukohustised kokku	5 344 245			5 344 245			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omaniku laen	7 969	7 969					
Lühiajalised laenud kokku	7 969	7 969					
Pikaajalised laenud							
Omaniku laen	1 760 000		1 760 000		6%	eur	12.02.2027
Omaniku laen	1 760 000		1 760 000		6%	eur	12.02.2027
Omaniku laen	1 900 000		1 900 000		6%	eur	12.02.2027
Pikaajalised laenud kokku	5 420 000		5 420 000				
Laenukohustised kokku	5 427 969	7 969	5 420 000				

Laen on tagatiseta.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	21 215	21 215	
Maksuvõlad	8 086	8 086	
Muud võlad	8	8	
Intressivõlad	8	8	
Saadud ettemaksed	21 202	21 202	
Kokku võlad ja ettemaksed	50 511	50 511	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	23 362	23 362	
Maksuvõlad	9 352	9 352	
Muud võlad	357 489		357 489
Intressivõlad	357 489		357 489
Saadud ettemaksed	19 168	19 168	
Kokku võlad ja ettemaksed	409 371	51 882	357 489

Saadud ettemaksed on rentnike tagatisrahad.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 748 542	1 562 114
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	437 136	390 528
Kokku tingimuslikud kohustised	2 185 678	1 952 642

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	800 077	868 321
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	800 077	868 321
Kokku müügitulu	800 077	868 321
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Endale kuuluva kinnisvara rendile andmine ja käitlus	800 077	868 321
Kokku müügitulu	800 077	868 321

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	650 000	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	5 380	6 010
Muud	273	0
Kokku muud äritulud	655 653	6 010

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Energia	110 770	133 004
Elektrienergia	72 124	90 106
Soojusenergia	38 646	42 898
Turvateenus	6 660	7 360
Puhastusteenus	22 038	24 759
Prügivedu	4 441	4 522
Parkimisteenus	9 473	10 162
Vesi, kanalisatsioon	15 483	23 956
Lifti korrashoid	1 240	2 772
Telefon, internet	1 665	1 666
Hoolitus ja tehniline teenindamine	16 934	15 487
Haldusteenus	18 000	18 000
Muud	4 621	1 112
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	211 325	242 800

For identification purposes only

Audit Advisory

LT-1304.22.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Riiklikud ja kohalikud maksud	13 829	13 628
Raamatupidamisteenus	3 000	3 060
Üürivahendus	126	1 461
Remont	7 475	13 251
Kinnisvara hindamine	778	490
Auditeerimine	1 900	1 900
Kindlustus	1 107	2 268
Panga teenustasud	41	113
Juriidilised kulud	14 041	0
Muud	0	1 002
Kokku mitmesugused tegevuskulud	42 297	37 173

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtjal ei ole töötajaid.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Interstellar Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2020	31.12.2019
Laenukohustised		
Emaettevõtja	5 344 245	0
Kokku laenukohustised	5 344 245	0

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	5 344 245	5 344 245	291 058
Kokku laenukohustised	5 344 245	5 344 245	291 058

Aruande allkirjad

Endla 4 RE OÜ (registrikood 12747033) 2020. a. majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Endla 4 RE OÜ (registri code 12747033) 2020 annual report is approved by:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Name

Member of the Board

Date and signature

Grigory Polkachev

juhatuse liige

13.04.2022



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Endla 4 RE OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Endla 4 RE 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 mõjud, 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.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on kajastatud nõuded ostjatele kokku summas 76 192 eurot. Tuginedes läbiviidud auditiprotseduuridele oleme jõudnud järeldusele, et allahindlus on vajalik vähemalt summas 67 855 eurot antud nõuete osas. Kui allahindlus oleks olnud teostatud, oleksid varad väiksemad antud summa võrra ning kasum väiksem antud summa võrra.

Viimase 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 sõltumatult kooskõlas kutseliste arvestuseksperide 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 arvamusle.

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. Nagu allpool kirjeldatud, oleme teinud järelduse, et muu informatsioonis esineb selline oluline väärkajastamine.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ on vajalik müügitulu ning kulude osas parandused ning võimalik allahindluse vajadus seoses laenuvõetega. Juhul kui antud parandused oleksid teostatud, muutuksid ka tegevusaruandes esitatud suhtarvud.

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 kasutavad 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 arvamusle. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvamuste 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 märkimisväärsel kahtluse 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 aastaaruande esitat 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.

Liina Tamm
Vandeauditori number 559
Audit Advisory OÜ
Auditoritegevõtja tegevusloa number 96
Paadi tee 3, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001
13.04.2022



Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 952 642
Aruandeaasta kasum (kahjum)	883 036
Kokku	2 835 678
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 835 678
Kokku	2 835 678

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	800077	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Interstellar Capital OÜ	12674471	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	starinvestmentsoffice@gmail.com