

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: HPT Property OÜ

registrikood: 12452807

tänavanimi: Mõisa

maja number: 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13522

e-posti aadress: peeter.tiitson@audi.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Tööjõukulud	11
Lisa 14 Muud ärikulud	11
Lisa 15 Intressitulud	11
Lisa 16 Intressikulud	12
Lisa 17 Tulumaks	12
Lisa 18 Seotud osapooled	12
Lisa 19 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

HPT Property OÜ (edaspidi HPT) alustas oma tegevust 11.04.2013. aastal. 2021 aasta oli kaheksas täistööaasta. HPT põhitegevusalaks on kinnisvara rentimine. HPT rendib autokeskustele äripindu Tallinnas, Pärnus ja Kuressaares. HPT on Eesti Vabariigi seaduste alusel tegutsev eraõiguslik äriühing, mille 100% omanikuks on eraisik.

Personal

Juhatus on üheliikmeline. Juhatusel liige tegutseb põhikirja alusel. Perioodil jaanuar-detsember 2021 aastal HPT-l töötajaid ei olnud ja tasusid ei makstud.

Majandustegevus 2021 aastal

2021 aasta müügitulu oli 843 tuhat eurot, millest 98% oli äriruumide ja 2% parklate renditulu. HPT 2021 aasta kasumiks kujunes 177 tuhat eurot.

Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ega majandustegevus tsükliline, samuti ei oma valuutariskid mõju tegevusele. Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvarasse 4,6 tuhat eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmise majandusaasta põhieesmärgiks on saavutada planeeritud tulud ja kulud. Kindlasti jätkatakse ettevõtte senist suunda. Pandeemiast põhjustatud majanduslangusel ja Ukraina kriisil otsene mõju ettevõtte tegevusele puudub.

Olulisemad finantsnäitajad	31.12.2021	31.12.2019
Puhasrentaablus (ROS)	20,97%	89,17%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,43	0,90
Aktivate tulukus (ROA)	1,59%	6,63%
Omakapitali tulukus (ROE)	2,19%	9,61%

Selgitused

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

* Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/ lühiajalised kohustised * 100

* Aktivate tulukus = puhaskasum / aktive keskmine jääk * 100

* Omakapitali tulukus = puhaskasum / omakapital * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	245 623	468 298	2
Nõuded ja ettemaksed	1 030	2 949	
Nõuded ostjate vastu	0	506	
Muud nõuded	41	43	
Ettemaksed	989	2 400	
Kokku käibevarad	246 653	471 247	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	9 099 910	11 592 121	4
Kokku põhivarad	9 099 910	11 592 121	
Kokku varad	9 346 563	12 063 368	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	518 462	504 474	6
Võlad ja ettemaksed	49 433	18 768	
Võlad tarnijatele	49	280	
Maksuvõlad	47 381	14 758	3
Muud võlad	2 003	3 730	
Kokku lühiajalised kohustised	567 895	523 242	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	719 286	3 335 395	6
Kokku pikaajalised kohustised	719 286	3 335 395	
Kokku kohustised	1 287 181	3 858 637	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 872 664	7 406 148	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	176 718	788 583	
Kokku omakapital	8 059 382	8 204 731	
Kokku kohustised ja omakapital	9 346 563	12 063 368	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	842 892	884 403	9
Muud äritulud	100 000	88 000	4,10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 443	-44 764	11
Mitmesugused tegevuskulud	-7 791	-6 113	12
Muud ärikulud	-596 821	0	14
Ärikasum (kahjum)	310 837	921 526	
Intressitulud	41	43	15
Intressikulud	-61 935	-95 833	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	248 943	825 736	
Tulumaks	-72 225	-37 153	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	176 718	788 583	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

HPT Property OÜ 2021.aasta raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. HPT Property OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Lühiajalised nõuded ostjate vastu on aruandes kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuded ostjate vastu on hinnatud aruandes lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest, kusjuures iga konkreetse kliendi nõuet on hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus on kajastatud bilansi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved". Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud. Muid nõudeid ja ettemakseid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid, milleks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna. Sellest hetkest, kui objekt saab valmis ja ta võetakse kasutusele kinnisvarainvesteeringuna (näiteks renditakse välja), hakatakse teda kajastama kui kinnisvarainvesteeringut lähtudes õiglase väärtuse meetodist.

Juhul kui kinnisvaraobjekti eest tasutakse järeelmaksuga, loetakse objekti soetusmaksumuseks makstava tasu nüüdisväärtust.

Valitud meetodit rakendatakse järjepidevalt ning kõikidele ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele. Üleminek ühelt meetodilt teisele on lubatud ainult juhul, kui see annab objektiivsemat informatsiooni aruande kasutajatele.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel hinnatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber juhul, kui toimub muutus tema kasutamise eesmärgis (näiteks kinnisvarainvesteeringust saab ettevõtte poolt kasutatav põhivara või vastupidi). Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta ümber klassifitseeritakse.

Õiglasele väärtusele hindamiseks kasutatakse eksperthinnangut, rakendades hindamisel vastavalt objektile võrdlus- või diskonteeritud tulude meetodit.

Rendid

Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Kasutusrendi lepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused kajastatakse varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega. Juhul kui eespool nimetatud kulutuste summa on ebaoluline, võib selle lähtudes olulisuse printsiibist kajastada kohe kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, kui tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu.

Maksustamine

Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast, kuid regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast määraga 14/86. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Maksumäär 14/86 sai enne 2021. aastat rakendada järgnevalt: 2019. aastal sai seda rakendada ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt oli makstud tulumaksu ning 2020. aastal sai seda rakendada ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt oli makstud tulumaksu.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapooli üle või oluline mõju teise osapooli ärilistele otsustele. HPT Property OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- ettevõtte omanikke;
- ettevõtte juhatuse liikmed;
- ettevõtte ja aruandev ettevõtte on ühise kontrolli all (st neid kontrollib sama isik).

Lisaks on seotud osapooled eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskonto	245 623	468 298
Kokku raha	245 623	468 298

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	33 885	0
Käibemaks	13 496	14 758
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	47 381	14 758

Ettevõtte tähtjaks tasumata makse ei ole.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	124 821	124 821
Jääkmaksumus	124 821	124 821
31.12.2020		
Soetusmaksumus	124 821	124 821
Jääkmaksumus	124 821	124 821
Ostud ja parendused	4 610	4 610
Müügid	-124 821	-124 821
31.12.2021		
Soetusmaksumus	4 610	4 610
Jääkmaksumus	4 610	4 610

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	11 379 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	88 000
31.12.2020	11 467 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	100 000
Müügid	-2 472 000
31.12.2021	9 095 300

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	842 892	884 403
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	528	9 593
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 000 000	0

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud võrdlus- ja diskonteeritud rahavoogude meetodil arvestades turutingimusi ja selle määramisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on RE Kinnisvara AS poolt koostatud hindamisaktid seisuga 31.12.2021.

Õiglase väärtuse leidmisel diskonteeritud rahavoogude meetodil on kasutatud järgmisi eeldusi: renditulu kasv 0-1 % (2020: 0-1%), kulude

kasv 3% (2020:2%), vakants 5% (2020: 5%), diskontomäär 9,3-11,8% (2020: 9,5-11,5%), kapitalisatsioonimäär 7,5-9% (2020: 7,5-10%).

Vt lisad 5,9,10,11,14.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	842 892	884 403	4,9
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	868 616	850 987	
1-5 aasta jooksul	3 474 464	3 403 948	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	8 855 300	11 247 300	
Kokku	8 855 300	11 247 300	

Rendile on antud äripinnad.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
pikaajaline pangalaen	1 237 748	518 462	719 286		2,3%	euro	25.01.2023
Pikaajalised laenud kokku	1 237 748	518 462	719 286				
Laenukohustised kokku	1 237 748	518 462	719 286				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
pikaajaline pangalaen	3 839 869	504 474	3 335 395		2,3%	euro	25.01.2023
Pikaajalised laenud kokku	3 839 869	504 474	3 335 395				
Laenukohustised kokku	3 839 869	504 474	3 335 395				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	8 853 800	8 773 800
Kokku	8 853 800	8 773 800

Olemasolevatele kinnistutele on seatud esimese järjekoha hüpoteek summas 6,5 miljonit eurot ja teise järjekoha hüpoteek 1,0 miljonit eurot. Ettevõttele on seatud solidaarne garantii 5,2 miljonit euro ulatuses koos Al Mare Auto OÜ ja Reval Auto Esindused OÜ-ga. Ettevõtte tagab koos Al Mare Auto OÜ-ga Reval Auto Esindused OÜ kohustiste täitmist Luminor panga ees maksimaalmääras 1,5 miljonit eurot. Lisaks 400 tuhat eurot garantii Al Mare Auto OÜ-le Luminor Bank AS ees.

Vt. Lisa 18.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 453 629	6 562 418
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 595 753	1 632 313
Kokku tingimuslikud kohustised	8 049 382	8 194 731

Lisa 8 Osakapital (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 10 000 eurot. Põhikirja kohaselt on HPT Property OÜ miinimumkapitali suuruseks 2 500 eurot ja maksimumkapitali suuruseks on 10 000 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	842 892	884 403	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	842 892	884 403	
Kokku müügitulu	842 892	884 403	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	842 892	884 403	
Kokku müügitulu	842 892	884 403	4

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	100 000	88 000	4
Kokku muud äritulud	100 000	88 000	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kinnisvara hooldus ja remont	528	9 593	4
Muud	26 915	35 171	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	27 443	44 764	

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	7 791	6 113
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 791	6 113

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	596 821	0
Kokku muud ärikulud	596 821	0

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu hoiustelt	41	43
Kokku intressitulud	41	43

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	61 935	95 833
Kokku intressikulud	61 935	95 833

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	322 067	72 225	162 847	37 153
Eesti	322 067	72 225	81 423	18 576
Muud riigid kui Eesti	0	0	81 424	18 577
Kokku	322 067	72 225	162 847	37 153

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 004 444	1 041 644
Kokku müüdnud	1 004 444	1 041 644

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2021	31.12.2020	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 900 000	1 500 000	31.12.2022
Kokku antud garantiid/tagatised	1 900 000	1 500 000	

SAADUD GARANTIID/TAGATISED

	31.12.2021	31.12.2020	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 249 363	5 249 363	25.01.2023
Kokku saadud garantiid/tagatised	5 249 363	5 249 363	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid arvestatud pole ja muid olulisi soodustusi ei ole antud.
Väljakuulutatud dividendide kohta on informatsioon avaldatud lisas 17.

Lisa 19 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad aruandekuupäeval käibevarasid, kuid juhtkonna hinnangul ei tekita see ettevõttele likviidsusprobleeme, kuna kohustiste katmine on tagatud rendilepingutest saadava positiivse rahavooga.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.04.2022

HPT Property OÜ (registrikood: 12452807) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER TIITSON	Juhatuse liige	20.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

HPT Property OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud HPT Property OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 19, millest nähtub, et ettevõtte lühiajalised kohustised ületasid aruandekuupäeval käibevarasid. Meie arvamus ei ole modifitseeritud selle asjaolu suhtes.

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid 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, väärsiitiste 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 jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Mai Rostok

Vandeauditori number 578

Audiitorbüroo Rostok & Kärt OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 258

Kadaka tee 42a, Tallinn, Harju maakond, 12915

20.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

HPT Property OÜ (registrikood: 12452807) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAILI ROSTOK	Vandeaudiitor	20.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 872 664
Aruandeaasta kasum (kahjum)	176 718
Kokku	8 049 382
Jaotamine	
Dividendideks	75 989
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 973 393
Kokku	8 049 382

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	842892	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	peeter.tiitson@audi.ee