

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Pro Kinnisvara

registrikood: 10559984

tänavä, Saku tn 15

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11314

telefon: +372 5087399

e-posti aadress: kinnisvara7@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 Varud	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	13
Lisa 13 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Intressitulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

OÜ Pro Kinnisvara on holding ettevõte, mis omab osalusi teistes ettevõtetes, asutatud 1999 aastal.

Ettevõtte lisaks tegeletakse vahendustegevusega (kinnisvara, sõidukid), 2021 aastal oli müügiks ostetud kaupade kogumaht, 1 107 898 EUR (2020 aastal 1 099 800 EUR).

Lisaks tegeletakse laenude tegevusega. Ettevõtte väljaantud laenude portfell ja nõuded 2021 aastal oli 1 531 654 EUR (2020 aastal 1 472 700 EUR).

Maksevõime analüüs	2021	2020
Võlakordaja (Kohustised/Varad)	0,52	0,36
Maksevõime näitaja (Käibevara/lühiajaline võlgnevus)	63,39	7,45

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	181 682	267 571	1
Nõuded ja ettemaksed	1 046 397	1 024 553	2
Varud	1 107 898	1 099 800	3
Kokku käibevarad	2 335 977	2 391 924	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	628 303	288 561	4, 5
Nõuded ja ettemaksed	893 830	802 107	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 171 115	0	6
Kokku põhivarad	2 693 248	1 090 668	
Kokku varad	5 029 225	3 482 592	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	30 000	282 920	7
Võlad ja ettemaksed	7 236	8 145	
Kokku lühiajalised kohustised	37 236	291 065	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 605 188	977 780	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 605 188	977 780	
Kokku kohustised	2 642 424	1 268 845	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 210 935	2 229 705	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 054	-18 770	
Kokku omakapital	2 386 801	2 213 747	
Kokku kohustised ja omakapital	5 029 225	3 482 592	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	105 905	150 083	8
Muud äritulud	133	1 275	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 096	-78 006	10
Mitmesugused tegevuskulud	-9 457	-10 511	11
Olulised käibevara allahindlused	-49 033	0	
Muud ärikulud	-200	0	
Ärikasum (kahjum)	36 252	62 841	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-2 820	0	13
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-2 851	-94 424	14
Intressitulud	184 819	42 910	
Intressikulud	-42 346	-30 097	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	173 054	-18 770	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 054	-18 770	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pro Kinnisvara 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuetega. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kuna OÜ Pro Kinnisvara on 2021. aasta näitajate järgi väike-ettevõtte, siis on tegemist lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

OÜ Pro Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud Eurodes.

Raha

Raha ja raha lähenditena on kajastatud raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Investeering tütarettevõtetesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringuobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Investeeringud sidusettevõtetesse

Investeeringud sidus-ettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeering sidus-ettevõtetesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjalt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summast lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvate arvete osas on bilansipäeva seisuga tehtud vajalikud allahindlused.

Varud

Varud on bilansis hinnatud lähtudes sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
ehitised	5 kuni 50 aastat
masinad ja seadmed	3 kuni 10 aastat
muu põhivara	2 kuni 5 aastat

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 rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, 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. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse ettevõtte tegev- ja kõrgemat juhtkonda, töötajaid, osanikke ning nende pereliikmeid, samuti ettevõtte juhtkonna ja osanike kontrolli all olevaid teisi äriühinguid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	59 556	59 556		
Ostjatelt laekumata arved	59 556	59 556		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	113 197	113 197		
Laenunõuded	1 531 654	637 824	893 830	17
Muud nõuded	235 820	235 820		
Intressinõuded	235 820	235 820		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 940 227	1 046 397	893 830	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	41 841	41 841		
Ostjatelt laekumata arved	41 841	41 841		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	604	604		
Laenunõuded	1 472 700	670 593	802 107	17
Muud nõuded	311 515	311 515		
Intressinõuded	311 515	311 515		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 826 660	1 024 553	802 107	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Müügiks ostetud kaubad	1 107 898	1 099 800
Kinnisvara edasimüügiks	1 079 438	1 090 840
muud varud	28 460	8 960
Kokku varud	1 107 898	1 099 800

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10960994	Cristof OÜ	Eesti	vahendustegevus	100	100
11268272	Joshua Systems OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
12058080	Cristof Varahaldus OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
12095141	Lääne Lasnamäe OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
16284548	Loo Majad OÜ	Eesti	kinnisvara	0	50
16374493	Mäe Kodud OÜ	Eesti	kinnisvara	0	50
10817541	OÜ Paisumaa-Pajualuse Põllud ja Metsad	Eesti	metsakasvatus ja muud metsamajanduse tegevusalad	0	100
10600385	Setomaa Turismistalo OÜ	Eesti	majutustegevus	0	55

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	31.12.2021
Cristof OÜ	117 853		117 853
Cristof Varahaldus OÜ	30 625		30 625
Joshua Systems OÜ	109 290		109 290
Lääne Lasnamäe OÜ	21 000		21 000
Loo Majad OÜ	0	1 300	1 300
Mäe Kodud OÜ	0	343 458	343 458
OÜ Paisumaa-Pajualuse Põllud ja Metsad	0	1	1
Setomaa Turismistalo OÜ	0	1	1
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	278 768	344 760	623 528

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Loo Majad OÜ	50	03.08.2021	1 300
Mäe Kodud OÜ	50	24.11.2021	343 458
OÜ Paisumaa-Pajualuse Põllud ja Metsad	100	26.11.2021	1
Setomaa Turismistalo OÜ	55	26.11.2021	1

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Pro Group Consultling OÜ	100	2 812	2 812

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
11216507	Mändjala Puhkeküla OÜ	Eesti	Majutus- ja puhkeasustuste tegevus	34	34
14652137	Otepää Üürimajad OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	49	49

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Mändjala Puhkeküla OÜ	6 076	-2 858	3 218
Otepää Üürimajad OÜ	905	653	1 558
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	6 981	-2 205	4 776

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	
Jääkmaksumus	0	
Lisandumised äriühenduste kaudu	442 980	442 980
Ümberliigitamised	728 135	728 135
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 171 115	1 171 115
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	1 171 115	1 171 115

Aruandeperioodil alustati arendustegevust kinnistul, mis oli soetatud varasematel perioodidel, seetõttu kalassifitseeriti see ümber kinnisvarainvesteringuks. 2022 on objekt valminud ja välja üüritud.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Medilife OÜ	30 000	30 000			14	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	30 000	30 000					
Pikaajalised laenud							
Eraisik	679 710			679 710	0-1 %	EUR	31.12.2027
Kiipsaar OÜ	559 000			559 000	0-1 %	EUR	31.12.2027
Cristof OÜ	245 041			245 041	0-1 %	EUR	31.12.2027
Hüpoteeklaen AS	32 269			32 269	10,5 %	EUR	15.01.2029
Estateguru Stage 1	375 100		375 100		9 %	EUR	20.07.2023
Estateguru Stage 2	113 914		113 914		9 %	EUR	30.04.2023
Estateguru Stage 3	68 046		68 046		9 %	EUR	30.04.2023
Estateguru Stage 4	67 548		67 548		9 %	EUR	12.05.2023
Estateguru Stage 5	75 360		75 360		9 %	EUR	08.06.2023
Paisumaa-Pajualuse Põllud ja Metsad OÜ	389 200			389 200	0-1 %	EUR	31.12.2027
Pikaajalised laenud kokku	2 605 188		699 968	1 905 220			
Laenukohustised kokku	2 635 188	30 000	699 968	1 905 220			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Hüpoteeklaen AS	250 000	250 000			10,5 %	EUR	15.08.2021
Hüpoteeklaen AS, lühiajaline osa	2 920	2 920			10,5 %	EUR	15.01.2029
Medlife OÜ	30 000	30 000			12 %	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	282 920	282 920					
Pikaajalised laenud							
Eraisik	311 811		311 811		0-1 %	EUR	31.12.2026
Kiipsaar OÜ	559 000		559 000		0-1 %	EUR	31.12.2026
Paisumaa-Pajualuse Põllud ja Metsad OÜ	74 700		74 700		0-1 %	EUR	31.12.2026
Hüpoteeklaen AS	32 269		32 269		10,5 %	EUR	15.01.2029
Pikaajalised laenud kokku	977 780		977 780				
Laenukohustised kokku	1 260 700	282 920	977 780				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020

Ehitised	1 227 539	56 424
Kokku	1 227 539	56 424

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	105 905	150 083
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	105 905	150 083
Kokku müügitulu	105 905	150 083
Müügitulu tegevusalade lõikes		
45191 - mootorsõidukite müük	0	34 083
68201 - enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	116 000
77111 - sõiduautode rentimine ja kasutusrent	0	0
70221 - ärinõustamine jm - juhtimisalane nõustamine	105 905	0
Kokku müügitulu	105 905	150 083

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
muud äritulud	133	1 275
Kokku muud äritulud	133	1 275

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-1 346	-76 018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-9 750	-1 988
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 096	-78 006

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Ruumide kommunaalkulud	-362	-1 267
Pangateenus	-59	-81
Riigilõivud ja muud tasud	-2 140	-552
Varakindlustus	-131	-124
Muud tegevuskulud	-6 765	-8 434
Autode kindlustus	0	-53
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-9 457	-10 511

Lisa 12 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2021	2020
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-2 820	0
Osaluse müük	-2 820	0
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-2 820	0

Lisa 13 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2021	2020
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-2 851	-94 424
kap. osaluse kajastus sidusettevõtetes kokku	-2 851	-94 424
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-2 851	-94 424

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-42 346	-30 097
Kokku intressikulud	-42 346	-30 097

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	184 819	42 910
Kokku intressitulud	184 819	42 910

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	356 914	1 310 028	
Sidusettevõtjad	549 059	356 833	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 239	0	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 843	20 250	
Kokku nõuded ja ettemaksed	946 055	1 687 111	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Tütarettevõtjad	634 241	0	7
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 238 710	945 511	7
Kokku laenukohustised	1 872 951	945 511	

ANTUD LAENUD	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Tütarettevõtjad	224 800	1 092 054	356 914	
Sidusettevõtjad	275 428		549 059	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 895		10 239	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		15 000	29 843	
Kokku antud laenud	503 123	1 107 054	946 055	

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Tütarettevõtjad	585 670	26 129	634 241	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	462 899	95 000	1 238 710	
Kokku laenukohustised	1 048 569	121 129	1 872 951	

MÜÜDUD	2021	
	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		43 915
Kokku müüdnud		43 915

OSTETUD	2021	
	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 013	
Kokku ostetud	4 013	

Tegevjuhtkonnale pole tasusid makstud ega arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.09.2022

Osaühing Pro Kinnisvara (registrikood: 10559984) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNIKA MESIKÄPP	Juhatuse liige	09.09.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Pro Kinnisvara osanikule

Oleme üle vaadanud Osaühing Pro Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Pro Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Möldre

Vandeaudiitori number 479

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

Lõõtsa tn 6, Tallinn, Harju maakond, 11415

10.09.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Pro Kinnisvara (registrikood: 10559984) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT MÖLDRE	Vandeaudiitor	10.09.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 210 935
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 054
Kokku	2 383 989

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 210 935
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 054
Kokku	2 383 989

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	105905	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Hektel Mesikäpp	33208050329	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5087399
E-posti aadress	kinnisvara7@gmail.com