

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Aparent OÜ

registrikood: 14268031

tänava/talu nimi, Tatari tn 64
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10134

e-posti aadress: ulokallas@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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Aparent OÜ tegeleb enda kinnisvara (korteriomandid) üürileandmisega Tallinnas.

Aruandeperioodil oli ettevõtteks üks töötaja.

Juhatuse brutotöötasu oli summas 459 eurot.

Peamised finantssuhtarvud:

Suhtarvud	2021	2020
ROA	1%	5%
ROE	8%	33%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,14	0,02
Müügikäibe puhasrentaablus	22%	93%

Suhtarvude leidmise valemid:

Varade puhasrentaablus (ROA) = Puhaskasum/Varad

Omakapitali puhasrentaablus (ROE) = Puhaskasum/Omakapital

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused

Müügikäibe puhasrentaablus = Puhaskasum/Müügikäive

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 914	37 984	
Nõuded ja ettemaksed	28 779	13 790	2
Varud	99	55	
Kokku käibevarad	31 792	51 829	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 174 500	4 825 500	3
Materiaalsed põhivarad	2 305	3 433	
Kokku põhivarad	7 176 805	4 828 933	
Kokku varad	7 208 597	4 880 762	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	84 551	2 689 602	4
Võlad ja ettemaksed	137 002	128 021	5
Kokku lühiajalised kohustised	221 553	2 817 623	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 231 414	1 364 200	4
Kokku pikaajalised kohustised	6 231 414	1 364 200	
Kokku kohustised	6 452 967	4 181 823	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	696 189	465 693	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 691	230 496	
Kokku omakapital	755 630	698 939	
Kokku kohustised ja omakapital	7 208 597	4 880 762	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	256 993	247 383	7
Muud äritulud	209 090	231 847	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-36 034	-9 093	
Mitmesugused tegevuskulud	-105 442	-38 671	8
Tööjõukulud	-11 077	-1 340	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 128	-1 128	
Muud ärikulud	0	-250	
Ärikasum (kahjum)	312 402	428 748	
Intressikulud	-255 713	-198 256	
Muud finantstulud ja -kulud	2	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	56 691	230 496	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 691	230 496	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aparent OÜ (edaspidi "Ettevõte") 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutusel on kasumiaruande skeem nr 1.

Aparent OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi. Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa ja pangakonto saldosid. Rahalisi vahendeid hoitakse kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdsväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Kui ostjate arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, siis kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja. Juhul, kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangu muutuse perioodi kasumiaruandes. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtte hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni. Õiglase väärtuse hindamisel rakendatakse turuhindade võrdlusmeetodit. Väärtuse hindamisel kasutatakse ettevõttevälist eksperti.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana võetakse arvele varad soetusmaksumusega üle 640 euro ning kasutuseaga üle ühe aasta. Põhivarad võetakse arvele soetamismaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest kuludest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis jääkmaksumuses. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadataks seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara

või põhivaragrupi kasulikkude eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruande perioodis ja järgnevatel perioodides.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

Intrassikandvad pangalaenuid kajastatakse esmalt saadud raha summas, milles on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intrassikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intrassikulud" nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intrassikuludega.

Saadud pikaajalised kontsernisisesed laenuid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intrassikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intrassikulud" nende tekkimise perioodil kasutades vastava nõude lepingulist intrassimäära.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale moodustatakse reservkapital 1/10 osakapitalist.

Tulud

Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summas, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu kaupade müügist kajastatakse kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste ja kaupade müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intrassitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kuludid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kuludid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu.

Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intrassikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtet, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille

üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	28 769	28 769	0	0
Ostjatelt laekumata arved	28 769	28 769	0	0
Ettemaksed	10	10	0	0
Muud makstud ettemaksed	10	10	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 779	28 779	0	0

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	13 790	13 790	0	0
Ostjatelt laekumata arved	13 790	13 790	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 790	13 790	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	4 597 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	228 000
31.12.2020	4 825 500
Ostud ja parendused	2 155 400
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	205 100
Müügid	-11 500
31.12.2021	7 174 500

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	256 993	247 383
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	68 703	28 828
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	11 500	0

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel on rakendatud turuhindade võrdlusmeetodit ning kasutatud on ettevõttevälisest eksperti. (2020.a samad asjaolud).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Basel Financial Group OÜ	1 669 350	0	1 669 350	0	8%	EUR	28.08.2026	10
Unitree Capital Holding OÜ	787 381	0	787 381	0	8%	EUR	28.08.2026	10
AS LHV PANK	3 859 234	84 551	3 774 683	0	6 kuu euribor+2,85%	EUR	27.05.2026	
Pikaajalised laenud kokku	6 315 965	84 551	6 231 414	0				
Laenukohustised kokku	6 315 965	84 551	6 231 414	0				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Basel Financial Group OÜ	824 850	0	824 850	0	8%	EUR	28.08.2022	10
Unitree Capital Holding OÜ	539 350	0	539 350	0	8%	EUR	28.08.2022	10
AS LHV PANK	1 504 500	1 504 500	0	0	6 kuu euribor+2,95%	EUR	27.05.2021	
AS LHV PANK	1 185 102	1 185 102	0	0	6 kuu euribor+3,5%	EUR	27.05.2021	
Pikaajalised laenud kokku	4 053 802	2 689 602	1 364 200	0				
Laenukohustised kokku	4 053 802	2 689 602	1 364 200	0				

AS LHV Pank pangalaenu tagatiseks on panditud kinnisvarainvesteeringud (korteriomandid) summas 7 174 500 eurot (seisuga 31.12.2020: 4 825 500 eurot).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	20 847	20 847	0	0	
Võlad töövõtjatele	908	908	0	0	
Maksuvõlad	944	944	0	0	
Muud võlad	85 144	85 144	0	0	
Intressivõlad	84 351	84 351	0	0	10
Muud viitvõlad	793	793	0	0	
Saadud ettemaksed	1	1	0	0	
Muud saadud ettemaksed	1	1	0	0	
Ostjate deposiidid	29 158	29 158	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	137 002	137 002	0	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 677	6 677	0	0	
Muud võlad	100 995	100 995	0	0	
Intressivõlad	100 806	100 806	0	0	10
Muud viitvõlad	189	189	0	0	
Saadud ettemaksed	676	676	0	0	
Muud saadud ettemaksed	676	676	0	0	
Ostjate deposiidid	19 673	19 673	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	128 021	128 021	0	0	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	602 304	556 951
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	150 576	139 238
Kokku tingimuslikud kohustised	752 880	696 189

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	256 993	247 383
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	256 993	247 383
Kokku müügitulu	256 993	247 383
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine	256 993	247 383
Kokku müügitulu	256 993	247 383

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	1 100	600
Riiklikud ja kohalikud maksud	8 190	3 856
Ruumide hooldus- ja remondikulud	55 355	22 221
Turunduskulud	1 760	1 365
Muud	39 037	10 629
Kokku mitmesugused tegevuskulud	105 442	38 671

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	8 282	1 008
Sotsiaalmaksud	2 795	332
Kokku tööjõukulud	11 077	1 340
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	0

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 541 082	1 465 006
Kokku laenukohustised	2 541 082	1 465 006

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 743 000	0	378 800	1 364 200	109 997
Kokku laenukohustised	1 743 000	0	378 800	1 364 200	109 997
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 364 200	1 337 531	245 000	2 456 731	166 001
Kokku laenukohustised	1 364 200	1 337 531	245 000	2 456 731	166 001

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	459	1 008

Kohustused seotud osapooltele koosnevad laenukohustisest 2 456 731 eurot (31.12.2020: 1 364 200 eurot) ja intressikohustisest 84 351 eurot (31.12.2020: 100 806 eurot).

Aruandeperioodil on arvestatud laenudelt intresse 166 001 eurot (31.12.2020: 109 997 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.12.2022

Aparent OÜ (registrikood: 14268031) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLO KALLAS	Juhatuse liige	14.12.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aparent OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Aparent OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 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 asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Aparent OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2021 on kajastatud kinnisvarainvesteeringud summas 7 174 tuh. eurot. 2021. a. kasumiaruandes on kajastatud kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest summas 205 tuh. eurot. Nimetatud bilansikirje sisaldab kinnisvarainvesteeringuid summas 5 351 tuh. eurot, mille õiglase väärtuse hindamist bilansipäeva seisuga ei ole läbi viidud. Sellest tulenevalt võib kinnisvarainvesteeringute väärtus, omakapital ja muud äritulud erineda raamatupidamise aastaaruandes kajastatust.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori 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.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditiitori 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 lahkneb 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.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus”, oli meie auditi ulatus piiratud. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas finantssuhtarvud tegevusaruandes on lõigus ”Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaoludega seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Muu asjaolu

Käesolevaga avaldame, et ettevõtte 31. detsembril 2020. aastal lõppenud aasta finantsandmed on auditeerimata.

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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 auditiprotseduure 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 auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

16. detsember 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Aparent OÜ (registrikood: 14268031) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	16.12.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	696 189
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 691
Kokku	752 880
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	752 880
Kokku	752 880

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	256993	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Unitree Capital OÜ	12713277		1250 EUR (Lihtomand)
Basel Financial Group OÜ	11942047	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ulokallas@gmail.com