

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Lutheri Ärimaja

registrikood: 12904635

tänavatänu nimi: Kodu tn 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10135

e-posti aadress: ramon.rask@rask.ee

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 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Üldhalduskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Lutheri Ärimaja OÜ omas ja haldas aruandeperioodil Tallinnas, Vana-Lõuna tänaval asuvat Lutheri Masinasaali büroohoonet. Võrreldes eelmise aruandeperioodiga on täheldada üürnike valmisolekut ja võimet tekkinud kriisidele operatiivselt ning kohati ka juba ennetavalt reageerida (on tekkinud nõ kriisides elamise oskus), mis üüriturul väljendub kõige otsesemalt üürnike võimekuses indikeerida vajadust üüripinna suurendamise või vähendamise järele. Aruandeperioodil ja sellele järgnevatel kuudel on toimunud/toimumas mitmed üüripindade vahetused (suurendamised ja vähendamised), mis võimaldasid/võimaldavad tagada igale üürnikule just talle sobiva pinna, sellest johtuvalt pikendada üürilepingute kehtivust ja stabiliseerida rahavooge. Üüripindade vakants püsis aruandeperioodil „0“.

Seega tugev üürnike portfelli (sj paljud üürnikud on majas olnud 3+ aastat), väline huvi üüripindade vastu ja vakantsi puudumine annab kindluse juhtkonnale, et finantseerimise baasmäära kasv (ja seeläbi finantskulu kasv) ei kujuta endast Lutheri Ärimaja OÜ jaoks ületamatut probleemi.

Peamised suhtarvud:

	2022	2021
Müügitulu, euro	1,169,121	1,099,482
Ärikasum, euro	916,384	1,806,975
Puhaskasum, euro	733,189	1,640,782
Omakapital, euro	7,669,943	6,936,754
ROA (Puhaskasum/Varad x 100)	5.12	11.74
ROE (Puhaskasum/Omakapital x 100)	9.56	23.65
Käibe ärirentaablus (Ärikasum/Realiseerimise netokäive x 100)	78.38	164.35
Käibe puhasrentaablus (Puhaskasum/Realiseerimise netokäive x 100)	62.71	149.23
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (Käibevara/Lühiajalised kohustused)	2.50	1.36
Maksevalmidustase (Raha/Lühiajalised kohustused)	2.36	1.12
Soliidsuskordaja (Omakapital/Kohustused ja Omakapital kokku)	0.54	0.50

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	754 132	505 308	
Nõuded ja ettemaksed	46 398	110 466	2
Kokku käibevarad	800 530	615 774	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 340 000	1 340 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	12 151 500	12 000 000	4
Materiaalsed põhivarad	25 889	20 013	5
Kokku põhivarad	13 517 389	13 360 013	
Kokku varad	14 317 919	13 975 787	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	258 759	387 276	6
Võlad ja ettemaksed	61 110	64 891	7
Kokku lühiajalised kohustised	319 869	452 167	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 328 107	6 586 866	6
Kokku pikaajalised kohustised	6 328 107	6 586 866	
Kokku kohustised	6 647 976	7 039 033	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 934 254	5 293 472	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	733 189	1 640 782	
Kokku omakapital	7 669 943	6 936 754	
Kokku kohustised ja omakapital	14 317 919	13 975 787	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	1 169 121	1 099 482
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-273 855	-220 168
Brutokasum (-kahjum)	895 266	879 314
Üldhalduskulud	-109 066	-62 241
Muud äritulud	150 246	1 023 307
Muud ärikulud	-20 062	-33 405
Ärikasum (kahjum)	916 384	1 806 975
Muud finantstulud ja -kulud	-183 195	-166 193
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	733 189	1 640 782
Aruandeaasta kasum (kahjum)	733 189	1 640 782

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

OÜ Lutheri Ärimaja (edaspidi "Ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt, kasutatakse väikeettevõtte lühendatud aruande vormi.

Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida osahing ei ole soetanud edasimüügiks, kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real "Üldhalduskulud") ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtja hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering võetakse algul arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingukuludisid. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist, milleks antud objekti puhul on äripinnad. Õiglase väärtuse hindamismudelites kasutatavad olulised eeldused: diskontomäär – 9,2% (2021-8,72%), üüritulu kasvumäär - 0 % (2021-3%), vakantsete pindade potentsiaalne üüritulu kuus-0€/m² (2021-13,71 €/m²).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 320 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et osahing saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "intressikulud", v.a. need

intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega. Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik alljärgnevalt loetletud tingimused on täidetud:

- (a) olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- (b) müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- (c) tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- (d) tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- (e) tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Liitumistasud kajastatakse tuluna siis, kui liitumisega seotud teenus on osutatud (st liitumiseks vajalik põhivara on ehitatud) ning puudub sisuline risk, et tasusid peab tagasi maksma. Alternatiivina võib saadud liitumistasude võrra vähendada liitumiseks ehitatud põhivara soetusmaksumust.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2019.a on maksumääraks 14/86 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele.

Ettevõttega seotud osapoolteks on:

- (a) Emaettevõtte ning emaettevõtte üle olulist mõju omavad isikud;
- (b) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- (c) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	45 196	45 196	
Ostjatelt laekumata arved	45 196	45 196	
Laenunõuded	1 340 000		1 340 000
Ettemaksed	1 202	1 202	
Tulevaste perioodide kulud	-11	-11	
Muud makstud ettemaksed	1 213	1 213	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 386 398	46 398	1 340 000

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	57 967	57 967	
Ostjatelt laekumata arved	57 967	57 967	
Laenunõuded	1 340 000		1 340 000
Muud nõuded	51 181	51 181	
Intressinõuded	51 181	51 181	
Ettemaksed	1 318	1 318	
Tulevaste perioodide kulud	-11	-11	
Muud makstud ettemaksed	1 329	1 329	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 450 466	110 466	1 340 000

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	13 467	16 628
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 467	16 628

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	10 980 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 020 000
31.12.2021	12 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	151 500
31.12.2022	12 151 500

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 169 121	1 099 482
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	265 851	220 168

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	94 080	94 080
Akumuleeritud kulum	-61 939	-61 939
Jääkmaksumus	32 141	32 141
Amortisatsioonikulu	-12 128	-12 128
31.12.2021		
Soetusmaksumus	94 080	94 080
Akumuleeritud kulum	-74 067	-74 067
Jääkmaksumus	20 013	20 013
Ostud ja parendused	11 638	11 638
Muud ostud ja parendused	11 638	11 638
Amortisatsioonikulu	-5 762	-5 762
31.12.2022		
Soetusmaksumus	105 717	105 717
Akumuleeritud kulum	-79 828	-79 828
Jääkmaksumus	25 889	25 889

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Agro Nivel OÜ	343 000		343 000		12%	EUR	2026
Kärgkeha OÜ	343 000		343 000		12%	EUR	2026
Swedbank	5 900 866	258 759	5 642 107		2,4%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	6 586 866	258 759	6 328 107				
Laenukohustised kokku	6 586 866	258 759	6 328 107				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Agro Nivel OÜ	343 000		343 000		12%	EUR	2026
Kärgkeha OÜ	343 000		343 000		12%	EUR	2026
Swedbank	6 288 142	387 276	5 900 866		1,9%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	6 974 142	387 276	6 586 866				
Laenukohustised kokku	6 974 142	387 276	6 586 866				

Swedbank investeerimise laenu tagatis on Vana_Lõuna 39 büroo ja 100 parkimiskohta summas 7 955 420 eur.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	37 033	37 033
Maksuvõlad	13 467	13 467
Saadud ettemaksed	10 610	10 610
Muud saadud ettemaksed	10 610	10 610
Kokku võlad ja ettemaksed	61 110	61 110

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	36 078	36 078
Maksuvõlad	16 628	16 628
Saadud ettemaksed	12 185	12 185
Muud saadud ettemaksed	12 185	12 185
Kokku võlad ja ettemaksed	64 891	64 891

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 169 121	1 099 482
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 169 121	1 099 482
Kokku müügitulu	1 169 121	1 099 482
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 169 121	1 099 482
Kokku müügitulu	1 169 121	1 099 482

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	40 184	19 890
Amortisatsioonikulu	5 762	12 128
Raamatupidamisteenused	10 400	12 615
Reklaamikulud	0	0
Kommunaalkulud	52 720	17 608
Kokku üldhalduskulud	109 066	62 241

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenult	53 307	51 224
Intressikulu laenult	-236 502	-215 885
Muud finantskulud	0	-1 532
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-183 195	-166 193

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 340 000	1 391 181
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 340 000	1 391 181
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	686 000	686 000
Kokku laenukohustised	686 000	686 000

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Juhtkonna hinnangul pärast aruandekuupäeva toimunud sündmused ei mõjuta 2022. aasta tulemust ja varade väärtust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2022

OÜ Lutheri Ärimaja (registrikood: 12904635) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAMON RASK	Juhatuse liige	19.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Lutheri Ärimaja osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Lutheri Ärimaja (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 auditiprotseduuri 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, väaresitiste 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eeli Lääne

Vandeaudiitori number 338

EL Finants OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 200

Küti tee 5, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001

19.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Lutheri Ärimaja (registrikood: 12904635) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EELI LÄÄNE	Vandeaudiitor	19.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 934 254
Aruandeaasta kasum (kahjum)	733 189
Kokku	7 667 443

Kasum jätta jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1169121	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ramon.rask@rask.ee