

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Vara HTG

registrikood: 10235684

tänava/talu nimi, Sadama tn 5

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 6409978

faks: +372 6409960

e-posti aadress: info@infortar.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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Kasutusrent	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

OÜ Vara HTG põhitegevuseks on enda kinnisvara rendileandmine ja käitus.

Ettevõtte omab hotellihoonet Tallinna kesklinnas, mis on antud pikaajalisele rendile TLG Hotell OÜ-le.

OÜ Vara HTG omanikud on 50% AS Infortar ja 50% AS Kapitel.

2022. majandusaasta lõpuks oli OÜ Vara HTG varade maht 34 730 tuhat eurot (2021.aastal 33 600 tuhat eurot).

2022. majandusaasta lõppes kasumiga 2 768 tuhat eurot (2021. aastal oli kahjum 9 644 tuhat eurot).

Majandusaastal ei tehtud uurimis-ja arendustegevuseks väljaminekuid. Uuel majandusaastal ei ole samuti uurimis-ja arengukulusid planeeritud.

OÜ Vara HTG personalikulud moodustasid 2022. majandusaastal 11 tuhat eurot. Juhatuse liikmetele 2022.aastal tasu ei makstud. (2021.aastal olid personalikulud 11 tuhat eurot ja juhatuse liikmetele maksti tasu ei makstud).

2023. aasta planeeritud majandustegevus on seotud Tallink City hotelli rendi ja käitustegevuse jätkamisega.

Potentsiaalseks riskiks ettevõttele on euribori tõus. Pangalaenu intressid on seotud 6 kuu euriboriga ning euribori tõustes kasvaksid ka ettevõtte finantskulud. Pangalaenu valuutaks on euro.

Tähtsamad finantsnäitajad ja suhtarvud (tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Intressikandvad võlakohustused	21 504	23 149
Ärikasum enne kulumit ja kinnisvara ümberhindlust (EBITA)	2 610	1 281
Intressikandvate võlakohustiste suhe EBITA-sse	8,24	18,07
Perioodi intressi- ja põhiosamaksed	1 645	1 028
DSCR (EBITA/perioodi intressi- ja põhiosamaksed)	1,59	1,25
ROA %	7,97	-28,70
ROE %	20,99	-90,54

ROA=aruandeaasta kasum/varad kokku

ROE=aruandeaasta kasum/omakapital kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	584	557	
Nõuded ja ettemaksed	1 646	223	2
Kokku käibevarad	2 230	780	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	920	
Kinnisvarainvesteeringud	32 500	31 900	3
Kokku põhivarad	32 500	32 820	
Kokku varad	34 730	33 600	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 645	1 645	5
Võlad ja ettemaksed	36	29	
Kokku lühiajalised kohustised	1 681	1 674	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	19 859	21 504	
Kokku pikaajalised kohustised	19 859	21 504	
Kokku kohustised	21 540	23 178	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	51	51	6
Kohustuslik reservkapital	5	5	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 366	20 010	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 768	-9 644	
Kokku omakapital	13 190	10 422	
Kokku kohustised ja omakapital	34 730	33 600	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 892	1 442	7
Brutokasum (-kahjum)	2 892	1 442	
Üldhalduskulud	-282	-161	
Muud äritulud	600	0	3
Muud ärikulud	0	-10 548	
Ärikasum (kahjum)	3 210	-9 267	
Intressikulud	-442	-377	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 768	-9 644	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 768	-9 644	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vara HTG 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

Eesti finantsaruandluse põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt Raamatupidamise seadusele klassifitseerub OÜ Vara HTG väikeettevõtjaks. Sellest tulenevalt on OÜ Vara HTG koostanud lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2022 kuni 31.12.2022 kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud. Raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Kõik arvnäitajad põhjaruannetes ja lisades on esitatud tuhandetes eurodes, ümardatuna lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

Antud aastaaruande koosseisu kuuluv kasumiaruanne on koostatud vastavalt kasumiaruande skeemile nr.2.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke ja tähtajalisi hoiuseid, mida ettevõtte võib tema nõudmisel lõpetada.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse hoonet, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglasele väärtusele. Ümberhindluse tulemit kajastatakse kasumiaruandes muu äritulu või -kuluna.

Juhul kui varem õiglase väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole enam võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte seda investeeringut soetusmaksumuse meetodil kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata. Investeeringu bilansiline väärtus ümberliigitamise hetkel saab tema soetusmaksumuseks.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut sarnaselt materiaalse põhivaraga, st soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringu jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringus vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus investeeringu soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Rendid

Kasutusrendilepingutest tulenevat renditulu arvestatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt ja see kajastatakse kasumi või kahjumi aruandes tuluna selle tegevuse laadi tõttu, välja arvatud tingimuslikud renditulud, mis kajastatakse siis, kui need tekivad.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustisi tasuda teistele osapooltele raha või muid finantsvarasid.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglase väärtus. Finantskohustis eemaldatakse bilansist kui finantskohustis on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Lühiajalise kohustisena on kajastatud bilansist:

1. Kohustisi, mis eeldatavasti arveldatakse ettevõtte tavapärase äritseikli jooksul.
2. Finantskohustisi, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Samuti kajastatakse lühiajalistena kohustisi,

mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumiste tõttu. Kõiki muid kohustisi kajastatakse pikaajaliste kohustistena.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest.

Regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast määraga 14/86 dividendide netosummast. Madalam maksumäär kohaldub viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses. Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2022 aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses. Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapooles loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud ettevõttega OÜ Vara HTG sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on OÜ Vara HTG või selle emaettevõtte juhtkonna liige; või
- (b) omab valitsevat mõju või olulist mõju OÜ Vara HTG üle.

Ettevõtte on seotud osapool, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) ettevõtte ja OÜ Vara HTG on ühise valitseva mõju all;
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolte poolt valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolte olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) ettevõtte omab OÜ Vara HTG üle valitsevat mõju või olulist mõju;
- (d) ettevõtte on OÜ Vara HTG valitseva mõju või olulise mõju all;
- (e) ettevõtte, mille üle OÜ Vara HTG juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omab valitsevat mõju või olulist mõju;
- (f) ettevõtte, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat mõju või olulist mõju OÜ Vara HTG üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel on arvesse võetud suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	920	920	0
Ostjatelt laekumata arved	920	920	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	724	724	0
Ettemaksed	2	2	0
Tulevaste perioodide kulud	2	2	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 646	1 646	0

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	920	0	920
Ostjatelt laekumata arved	920	0	920
Nõuded seotud osapoolte vastu	222	222	0
Ettemaksed	1	1	0
Tulevaste perioodide kulud	1	1	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 143	223	920

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	34 255
Ostud ja parendused	8 193
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-10 548
31.12.2021	31 900
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	600
31.12.2022	32 500

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 892	1 442
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-282	-161

Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus baseerub sõltumatu hindaja Colliers International Advisors OÜ poolt koostatud eksperthinnangule. Hindamise aluseks on diskonteeritud rahavoogude meetod. Kasutatud eeldused - diskontomäär 8,5%, kapitalisatsioonimäär 7,5%, kulude tõusu määr 2,0-7,0%, 6-aastane rahavoo prognoos.

2022. aastal arvestatud kulude tõusumäärana esimesel aastal 7,0%, järgnevatel 2,0%.

2021. aastal oli kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus arvestatud sõltumatu hindaja Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ poolt koostatud eksperthinnangule. Hindamise aluseks oli diskonteeritud rahavoogude meetod. 2021.a. kasutatud eeldused - diskontomäär 9%, kapitalisatsioonimäär 8%, vakantsuse määr 5%, 6-aastane rahavoo prognoos.

Kinnisvarainvesteering on panditud laenukohustiste katteks (vt Lisa 5) ja renditud pikaajalise rendilepinguga välja operaatorfirmale TLG Hotell OÜ (vt Lisa 4 ja 7)

Lisa 9 Seotud osapooled.

Lisa 4 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	2 892	1 442
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	32 500	31 900
Kokku	32 500	31 900

Rendieping on sõlmitud tähtajalisena ja kehtib kuni 2.02.2033. Leping pikeneb ilma täiendavate kokkulepeteta veel 10 aastaks. Rendimakse lepingu perioodiks on fikseeritud (rendimakse tõus kuni 2,5% aastas) ning lisaks on rendile andjal õigus saada osa rentniku ärikasumist lepingus fikseeritud tingimuste täitmisel.

Lisa 5 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	13 436	645	12 791	0	1,2-1,7%	EUR	08.01.2025
Pikaajalised laenud	8 068	1 000	7 068	0	3%	EUR	02.01.2026
Pikaajalised laenud kokku	21 504	1 645	19 859	0			
Laenukohustised kokku	21 504	1 645	19 859	0			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	14 081	645	13 436	0	1,2%	EUR	08.01.2023
Pikaajalised laenud	9 068	1 000	8 068	0	3%	EUR	02.01.2026
Pikaajalised laenud kokku	23 149	1 645	21 504	0			
Laenukohustised kokku	23 149	1 645	21 504	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Muud varad	32 500	31 900
Kokku	32 500	31 900

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on hüpoteek Tallinn Laikmaa 5 asuvale kinnistule summas 32 404 tuhat eurot.
Vt Lisa 3, 4 ja 9.

Lisa 6 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	51	51
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (eurodes) on 25 565.		

Osaühingu Vara HTG jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 oli 13 134 tuhat EUR (2021.a.10 366 tuhat eurot). Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustus, mis kuuluks tasumisele juhul, kui kogu jaotamata kasumi jääk makstakse välja on 2 627 tuhat EUR (2021.a. 2 073 tuhat eurot). Väljamakstav dividendide summa juhul, kui kogu jaotamata kasum makstakse välja on 10 507 tuhat EUR (2021.a. 8 293 tuhat eurot). Arvutamisel on aluseks võetud maksumäär, mis kehtib alates 01.01.2022 väljamakstavatele dividendidele ja eeldusel, et jaotatavad dividendid ja nendelt tekkiv tulumaks kokku ei ületaks jaotamata kasumi jääki seisuga 31.12.2022.

Lisa 7 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 892	1 442
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 892	1 442
Kokku müügitulu	2 892	1 442
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu EMTAK kood 68201	2 892	1 442
Kokku müügitulu	2 892	1 442

Lisa 8 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	8	9
Sotsiaalmaksud	3	2
Kokku tööjõukulud	11	11
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 644	1 142
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 644	1 142
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000	1 000
Kokku laenukohustised	1 000	1 000

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 068	8 068
Kokku laenukohustised	7 068	8 068

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	9 484	417	9 067	203
Kokku laenukohustised	0	9 484	417	9 067	203

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 067	0	1 000	8 067	262
Kokku laenukohustised	9 067	0	1 000	8 067	262

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 442
Kokku müüdnud	0	1 442

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	230	115
Kokku ostetud	230	115

OÜ Vara HTG seotud osapooled on AS Infortar, AS Kapitel ja TLG Hotell OÜ.

Tehingud seotud osapooltega on:

1. Ettevõtte igapäevase majandustegevuse jaoks ostetud büroo- ja juhtimisteenused summas 230 tuhat eurot (2021. aastal 115 tuhat eurot)
2. Nõuded tulemusrendi eest summas 724 tuhat eurot (2021.aastal 222 tuhat eurot).
3. TLG Hotell OÜ: saadud kasutusrendi tulu summas 2 892 tuhat eurot (2021.aastal 1 442 tuhat eurot)

Tehingud on kajastatud Lisa 4 real Kasutusrent ja Lisa 7 real Müügitulu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.04.2023

Osaühing Vara HTG (registrikood: 10235684) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE PANT	Juhatuse liige	21.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osauhing Vara HTG osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osauhing Vara HTG (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 olulistest 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 „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtet 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 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 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 eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 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, vääresitiste 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/

Andris Jegers
Vandeauditori number 171

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, 10117 Tallinn

21.04.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Vara HTG (registrikood: 10235684) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	21.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 366
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 768
Kokku	13 134

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2892000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6409978
Faks	+372 6409960
E-posti aadress	info@infortar.ee