

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Purje Vara OÜ

registrikood: 14513068

tänavanimi, maja ja korteri number: Tartu mnt 25-46

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: +372 57877877

e-posti aadress: aleksei.nikolajenko@eesti.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Muud ärikulud	11
Lisa 11 Intressikulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Lisa 13 Tegevuse jätkuvus	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Purje Vara OÜ on asutatud 25.06.2018 ning ettevõtte tegevusalaks on enda kinnisvara üürileandmine ning käitus. Ettevõtte omandis on kinnistu asukohaga Purje tn 9, Tallinn, tegemist on endise Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse maa-alaga.

Rentaabluse parandamiseks ning intressikulude vähendamiseks 2020. aastal sõlmiti uus laenuleping COOP Pank AS-ga, saadud laen summas 4 000 000 eurot intressimääraga 5,25%, tähtajaks on 10.01.2024. 2022.aastal ettevõtte alustas aktiivselt tegeleda projekti arendusega, olid tellitud projekteerimistööd, teostati arheoloogilised ja arhitektuursed uuringud ning on algatatud läbirääkimised Tallinna Linnaplaneerimise ametiga. Ettevõtte juhtkond kavatses leida Pirita TOP kinnistu kasutamisele mõistlik ja efektiivne lahendus, mis tooks ettevõttele kasumi.

Oleme teadlikud sõjast Ukrainas ja oleme analüüsinud sellest tulenevat mõju ettevõtte majandustegevusele ja leidnud, et see ei avalda olulist mõju ettevõtte tegevusele, oleme seda mõju arvesse võtnud lühendatud raamatupidamise aastaruande ja tegevusaruande koostamisel.

Purje Vara OÜ 2022.a peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Müügitulu	410 921	510 513
Puhaskasum (-kahjum)	-1 890 134	-1 730 953
Käibevarad kokku	138 971	48 749
Varad kokku	14 138 971	14 048 749
Lühiajalised kohustised kokku	412 047	4 142 284
Omakapital kokku	2 500	2 500
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,34	0,01
Koguvara rentaablus ROA (%)	-13,37%	-12,32%

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Koguvara rentaablus ROA (%) = (puhaskasum / varad) x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 994	17 132	
Nõuded ja ettemaksed	119 977	31 617	2
Kokku käibevarad	138 971	48 749	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	14 000 000	14 000 000	3
Kokku põhivarad	14 000 000	14 000 000	
Kokku varad	14 138 971	14 048 749	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 090	4 011 090	4
Võlad ja ettemaksed	400 957	131 194	5
Kokku lühiajalised kohustised	412 047	4 142 284	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 731 075	5 635 709	4,12
Võlad ja ettemaksed	4 993 349	4 268 256	5,12
Kokku pikaajalised kohustised	13 724 424	9 903 965	
Kokku kohustised	14 136 471	14 046 249	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	6 832 925	4 942 791	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 942 791	-3 211 838	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 890 134	-1 730 953	
Kokku omakapital	2 500	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	14 138 971	14 048 749	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	410 921	510 513	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-888 919	-543 932	7
Mitmesugused tegevuskulud	-110 655	-62 143	8
Tööjõukulud	-105 580	-69 584	9
Muud ärikulud	-278 771	-101 345	10
Ärikasum (kahjum)	-973 004	-266 491	
Intressitulud	4	14	
Intressikulud	-944 780	-1 464 476	11
Muud finantstulud ja -kulud	27 646	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 890 134	-1 730 953	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 890 134	-1 730 953	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Purje Vara OÜ 2022.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte on vastavalt RTJ 15 § 59 väikeettevõtja ning koostab sellest tulenevalt väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

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. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 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 2019.a. esimene arvesse võetav aasta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat 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 tulumaskohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Purje Vara OÜ juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- 1) emaettevõtet;
- 2) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriolukorrale;
- 3) eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	76 928	76 928
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	43 049	43 049
Kokku nõuded ja ettemaksed	119 977	119 977
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 872	15 872
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 745	15 745
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 617	31 617

2022. ja 2021. aastatel pole nõudeid allahinnatud.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	14 000 000
Ostud ja parendused	99 580
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-99 580
31.12.2021	14 000 000
Ostud ja parendused	219 415
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-219 415
31.12.2022	14 000 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	294 162	399 859
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-888 919	-461 665

Täiendav informatsioon on toodud Lisades 6, 7 ja 10.

2018. aastal soetati kinnisvara asukohaga Purje tn 9, Tallinn. Kinnisvara soetusväärtus oli 13 000 000 eurot.

Seoses COVID-19 pandeemia tugeva mõjuga antud sektorile ei olnud juhtkonnal võimalik usaldusväärselt hinnata kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust, kuna hotelli operaatore rahavoogude prognoosid ei ole usaldusväärselt hinnatavad. Samuti on juhtkonna poolt kaalumisel võimalikud alternatiivsed lahendused antud kinnisvarainvesteeringu tuleviku osas, kuid nende lahenduste ajaraami on keerukas hinnata. Eelnevalt tulenevalt ei ole juhtkonnal võimalik 31.12.2022 seisuga kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust mõistliku kulu ja pingutusega hinnata ning juhtkonna otsusega on varasem õiglane väärtus loetud uueks soetusmaksumuseks.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Clemanza OÜ	11 090	11 090			12%	EUR	2020	
Lühiajalised laenud kokku	11 090	11 090						
Pikaajalised laenud								
COOP Pank AS	4 000 000	0	4 000 000	0	5,57%	EUR	2024	
Rolan Investment OÜ	4 731 075	0	4 731 075	0	12%	EUR	2025	12
Pikaajalised laenud kokku	8 731 075	0	8 731 075	0				
Laenukohustised kokku	8 742 165	11 090	8 731 075	0				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Clemanza OÜ	11 090	11 090			12%	EUR	2020	
Lühiajalised laenud kokku	11 090	11 090						
Pikaajalised laenud								
COOP Pank AS	4 000 000	4 000 000	0	0	5,25%	EUR	2024	
Rolan Investment OÜ	5 635 709	0	5 635 709	0	12%	EUR	2023	12
Pikaajalised laenud kokku	9 635 709	4 000 000	5 635 709	0				
Laenukohustised kokku	9 646 799	4 011 090	5 635 709	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	14 000 000	14 000 000
Kokku	14 000 000	14 000 000

2020.aastal saadud pangalaen summas 4 000 000 eurot, intressimääraga 5,25%. Hüpoteegi summa panga kasuks on 5 200 000 eurot ning I jrk hüpoteek, samuti seatud hüpoteek summas 15 450 000 eurot Rolan Investment OÜ kasuks. 2022.aastal pangalaen oli pikendatud kuni 10.01.2024.

2022. aastal COOP Panga laen oli refinantseeritud uue tagasimaksega 10.01.2024.

Laenukohustise omanike ees nominaalväärtus on 11 564 000 eurot, 31.12.2021 seisuga 10 578 000 eurot. Seisuga 31.12.2022 on omanikud suunanud laenuõudest 6 832 925 eurot vabatahtlikku reservkapitali, 31.12.2021 seisuga 4 942 791 eurot (Lisa 12).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	370 928	370 928	0	
Võlad töövõtjatele	6 709	6 709	0	
Maksuvõlad	3 988	3 988	0	
Muud võlad	5 002 405	9 056	4 993 349	
Intressivõlad	4 998 311	4 962	4 993 349	12
Muud viitvõlad	4 094	4 094	0	
Üüri tagatised	10 276	10 276	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 394 306	400 957	4 993 349	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	105 189	105 189	0	
Võlad töövõtjatele	4 783	4 783	0	
Maksuvõlad	2 981	2 981	0	
Muud võlad	4 275 054	6 798	4 268 256	
Intressivõlad	4 271 887	3 631	4 268 256	12
Muud viitvõlad	3 167	3 167	0	
Saadud ettemaksed	352	352	0	
Üüri tagatised	11 091	11 091	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 399 450	131 194	4 268 256	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	410 921	510 513	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	410 921	510 513	
Kokku müügitulu	410 921	510 513	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Rent	294 162	399 859	3
Kõrvalkulude edasiarveldamine	59 160	55 081	
Muu müügitulu	57 599	55 573	
Kokku müügitulu	410 921	510 513	

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Energia	-762 139	-379 735	
Elektrienergia	-29 303	-24 722	
Soojusenergia	-732 836	-355 013	
Veevarustusteenused	-50 697	-54 736	
Haldusteenused, valve	-76 083	-54 461	
Ostetud hotellivara	0	-55 000	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-888 919	-543 932	3

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-15 898	-11 335
Konsultatsioonid ja muud osutatud teenused	-63 633	-7 564
Varakindlustus	-6 634	-6 713
Raamatupidamisteenus	-2 600	-2 600
Juriidilised kulud, lepingutasud	-508	-12 549
Maamaks	-21 382	-21 382
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-110 655	-62 143

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	77 120	48 611
Sotsiaalmaksud	28 460	20 973
Kokku tööjõukulud	105 580	69 584
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	5

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-219 415	-99 580	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	-40 696	-1 765	
Lepingutasud	-18 000	0	
Muud	-660	0	
Kokku muud ärikulud	-278 771	-101 345	

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-944 780	-1 464 476	12
Kokku intressikulud	-944 780	-1 464 476	

2022.aasta intressikulude vähenemise põhjuseks on emaettevõtja laenu reservisse liigutamine ja sellest tulenevalt keskmine laenusaldo seisuga 31.12.2022 on vähenenud (Lisa 4).

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Rolan Investment OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	11 564 000	10 578 500	
Kokku laenukohustised	11 564 000	10 578 500	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	4 993 349	4 268 256	

Kokku võlad ja ettemaksed	4 993 349	4 268 256	5
----------------------------------	------------------	------------------	----------

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	10 267 000	311 500	10 578 500	1 250 229	11
Kokku laenukohustised	10 267 000	311 500	10 578 500	1 250 229	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	10 578 500	985 500	11 564 000	725 093	11
Kokku laenukohustised	10 578 500	985 500	11 564 000	725 093	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Laenukohustise omanike ees nominaalväärtus on 11 564 000 eurot, 31.12.2021 seisuga 10 578 000 eurot. Seisuga 31.12.2022 on omanikud suunanud laenuõudest 6 832 925 eurot vabatahtlikku reservkapitali, 31.12.2021 seisuga 4 942 791 eurot (Lisa 4).

Lisa 13 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2022 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 273 076 euro võrra. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte jätkuvuse printsiibist. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2023. aastal. Emaettevõttega Rolan Investments OÜ on sõlmitud kokkuleppe kohaselt emaettevõtte valmis majandusraskuste korral ettevõtet viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2023

Purje Vara OÜ (registrikood: 14513068) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI NIKOLAJENKO	Juhatuse liige	19.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Purje Vara OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Purje Vara OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2022;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksptide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksptide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised

võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Toomas-Hendrik Parts
Vandeaudiitor, litsents nr 689

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

20. juuni 2023
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Purje Vara OÜ (registrikood: 14513068) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	20.06.2023
TOOMAS-HENDRIK PARTS	Vandeaudiitor	20.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 942 791
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 890 134
Kokku	-6 832 925
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-6 832 925
Kokku	-6 832 925

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	410921	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rolan Investment OÜ	12104532	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 57877877
E-posti aadress	aleksei.nikolajenko@eesti.ee