

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Bankend Estate OÜ

registrikood: 11470358

tänava/talu nimi, Kai tn 5 // Sadama tn 6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6614500

e-posti aadress: secretary@bankend.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Muud ärikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Bankend Estate OÜ asutati 2008. aastal. Bankend Estate OÜ emaettevõtte on OÜ Bankend Group. Aruandeaastal oli osaühingu tegevusaladeks kinnisvarainvesteeringute väljarentimine ja arendamine. 2021. aasta müügitulu oli 133 990 eurot (2020. aasta müügitulu oli 288 476 eurot), mis on 53,55% väiksem kui eelmisel aastal. Ettevõtte müügitulust moodustas 100 % müük Eestis. Väikese müügitulu põhjuseks oli operaatorettevõtte OÜ Sadamarket rendist vabastamine tulenevalt Covid-19 pandeemiast. Hetkel Bankend Estate OÜ renditulu ei oma, väljastatakse ainult kommunaalteenuste arveid.

Bankend Estate OÜ näol on tegu ettevõttega, mis omab Tallinna Vanasadamas kinnisvara, mida opereeritakse orienteeritult eelkõige Soome turistidele. Viirus on ettevõtte tegevust suuresti negatiivselt mõjutanud, kuna piirid olid suletud pikka aega, kuid pärast piiride avamist jäid jätkuvalt teatud piirangud turistide jaoks kehtima, mille tagajärjel ei saanud neile piisavas koguses osutada teenuseid ega kaupu müüa.

Müügikäive on paranenud tänu Eestis ja Soomes paranenud epidemioloogilisele olukorrale tulenevalt rahvastiku vaksineerimisest ja viiruse mittelevimisest. Meie omalt poolt teeme kõik selleks, et luua ohutu keskkond enda kaubanduskeskuses viibivatele külalistele.

Müügikäive paranes rohkem kui 250% 2022. aastal võrreldes 2021 aastaga.

Sellel tegevusaastal oli olulisemaks sündmuseks kaubanduskeskuse hoones hotell Adoryal teistkordne avamine (esimesel korral kahjuks ebaõnnestus see Covid-19 pandeemia tõttu). Samuti oli fookuses kulude kokkuhoid ja äritegevuse efektiivsemaks muutmine.

2023.a on toimunud majanduslik taastumine Covid-19 pandeemiast rahulikumas tempos, mis tõenäoliselt on seletatav üldise ja järsu elukalliduse tõusuga, mille tõttu reisimis- ja tarbimisharjumused paratamatult muutuvad. Negatiivset vahetut mõju 2023. aastal on avaldanud Vanasadama trammiliini ehitus, mis eriti 2023.a sügiskuudel on märkimisväärselt vähendanud kaubanduskeskuse külastatavust.

Aruandeaastal töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Finantssuhtarvud	Arvutuskäik	2021	2020
Maksevõime üldine tase =	Käibevara / Lühiajalised kohustused	2,66	3,13
Müügikäibe puhaskasum (%) =	Puhaskasum / Müügitulu x 100	-210,67	-749,14
Käibemuutus (%) =	(Müügitulu 2021 - Müügitulu 2020)/Müügitulu 2020 *100	-53,55	-79,77

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	915 956	774 344	2
Nõuded ja ettemaksed	900 452	1 772 324	3
Kokku käibevarad	1 816 408	2 546 668	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	18 882 534	19 298 346	5
Materiaalsed põhivarad	2 779	2 998	6
Kokku põhivarad	18 885 313	19 301 344	
Kokku varad	20 701 721	21 848 012	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	539 775	80 457	7
Võlad ja ettemaksed	144 263	731 997	8
Kokku lühiajalised kohustised	684 038	812 454	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	539 775	7
Võlad ja ettemaksed	11 124 248	11 320 071	8
Kokku pikaajalised kohustised	11 124 248	11 859 846	
Kokku kohustised	11 808 286	12 672 300	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 620	2 620	
Ülekurss	2 464 941	2 464 941	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 707 895	8 868 986	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-282 277	-2 161 091	
Kokku omakapital	8 893 435	9 175 712	
Kokku kohustised ja omakapital	20 701 721	21 848 012	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	133 990	288 476	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-144 192	-210 856	11
Mitmesugused tegevuskulud	-157	-1 382	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-219	-219	6
Muud ärikulud	-258 112	-1 910 760	13
Ärikasum (kahjum)	-268 690	-1 834 741	
Intressikulud	-13 606	-186 366	
Muud finantstulud ja -kulud	19	16	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-282 277	-2 021 091	
Tulumaks	0	-140 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-282 277	-2 161 091	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Bankend Estate OÜ 2021. majandusaasta aruanne on koostatud vastavalt Eesti Finantsaruandluse Standartile (EFS). Eesti Finantsaruandluse Standarti põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt Raamatupidamise seadusele on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raha

Raha ja raha lähendina kajastatakse bilansis ja kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, nõudmiseni hoiuseid pankades ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete ja ettemaksete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete ja ettemaksete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Allahindlus kajastatakse bilansi kirjel "Ebatõenäoliselt laekuvad summad" ja kasumiaruande kirjel "Muud tegevuskulud". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded ja ettemaksed kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 400 euro ning kasutuseaga üle 1 aasta.

Varad, mille kasulik eluiga on rohkem kui aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 400 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalse põhivara puhul amortiseeritakse soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet. kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või vahe on ebaoluline, eeldatakse amortiseerimisel, et põhivara lõppväärtus on null.

Parendused

Põhivara kriteeriumitele vastavad põhivara parendustega seotud kulutused kapitaliseeritakse ja lisatakse põhivara maksumusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 400

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
MASINAD JA SEADMED	5-15

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende aastal 2019 maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtet ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskonto	915 956	774 344
Kokku raha	915 956	774 344

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	666 318	666 318	14
Ostjatelt laekumata arved	666 318	666 318	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 202	17 202	4
Muud nõuded	214 037	214 037	14
Ettemaksed	2 895	2 895	
Tulevaste perioodide kulud	2 895	2 895	
Kokku nõuded ja ettemaksed	900 452	900 452	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	566 409	566 409	14
Ostjatelt laekumata arved	566 409	566 409	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 709	10 709	4
Muud nõuded	1 177 063	1 177 063	14
Ettemaksed	18 143	18 143	
Tulevaste perioodide kulud	18 143	18 143	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 772 324	1 772 324	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			0	140 000
Käibemaks	8 000		2 742	
Maamaks		10 832		17 295
Ettemaksukonto jääk	9 202		7 967	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 202	10 832	10 709	157 295

Viide lisale 3 ja 8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	23 380 012
Ostud ja parendused	2 118 334
Müügid	-6 200 000
31.12.2020	19 298 346
Ostud ja parendused	469 188
Müügid	-660 000
Muud muutused	-225 000
31.12.2021	18 882 534

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	166 992
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	177 301	220 460

Erandkorras ei ole 31.12.2021 ja 31.12.2020 seisuga kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust erapooletu eksperdi poolt hinnatud.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	3 290	3 290
Akumuleeritud kulum	-73	-73
Jääkmaksumus	3 217	3 217
Amortisatsioonikulu	-219	-219
31.12.2020		
Soetusmaksumus	3 290	3 290
Akumuleeritud kulum	-292	-292
Jääkmaksumus	2 998	2 998
Amortisatsioonikulu	-219	-219
31.12.2021		
Soetusmaksumus	3 290	3 290
Akumuleeritud kulum	-511	-511
Jääkmaksumus	2 779	2 779

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	539 775	539 775			2,3%	EUR	28.02.2022
Lühiajalised laenud kokku	539 775	539 775					
Laenukohustised kokku	539 775	539 775					
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	620 232	80 457	539 775		2,3%	EUR	28.02.2022
Pikaajalised laenud kokku	620 232	80 457	539 775				
Laenukohustised kokku	620 232	80 457	539 775				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	17 867 534	17 398 346
Kokku	17 867 534	17 398 346

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	23 431	23 431		
Maksuvõlad	10 832	10 832		4
Muud võlad	10 981 500		10 981 500	14
Muud viitvõlad	10 981 500		10 981 500	
Saadud ettemaksed	110 000	110 000		
Muud saadud ettemaksed	110 000	110 000		
Saadud tagatisdeposiidid	142 748		142 748	14
Kokku võlad ja ettemaksed	11 268 511	144 263	11 124 248	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 702	14 702		
Maksuvõlad	157 295	157 295		4
Muud võlad	11 737 323	560 000	11 177 323	14
Dividendivõlad	560 000	560 000		14
Muud viitvõlad	11 177 323		11 177 323	
Saadud tagatisdeposiidid	142 748		142 748	14
Kokku võlad ja ettemaksed	12 052 068	731 997	11 320 071	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 140 495	5 366 317
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 285 124	1 341 579
Kokku tingimuslikud kohustised	6 425 619	6 707 896

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	133 990	288 476
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	133 990	288 476
Kokku müügitulu	133 990	288 476
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringu rent	0	166 992
Kinnisvarainvesteeringu hooldus	133 990	121 484
Kokku müügitulu	133 990	288 476

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-16 508	-44 115
Energia	-127 684	-136 741
Elektrienergia	-100 224	-104 920
Soojusenergia	-27 460	-31 821
Müügikomisjonid	0	-30 000
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-144 192	-210 856

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-225 000	-1 900 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	-3	-393
Maksud	-33 109	-9 604
Muud	0	-763
Kokku muud ärikulud	-258 112	-1 910 760

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Bankend Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	214 037	777 063	3
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	666 318	566 409	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	880 355	1 343 472	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	560 000	8
Kokku võlad ja ettemaksed	0	560 000	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	10 981 500	11 177 323	8
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	142 748	142 748	8
Kokku võlad ja ettemaksed	11 124 248	11 320 071	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	133 990	288 476
Kokku müüdnud	133 990	288 476

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	469 188	229 204
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	45	572
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	30 000
Kokku ostetud	469 233	259 776

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.11.2023

Bankend Estate OÜ (registrikood: 11470358) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSANDER KOLESNIKOV	Juhatuse liige	09.11.2023
VJATŠESLAV FURSOV	Juhatuse liige	09.11.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Bankend Estate OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Bankend Estate OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 Bankend Estate OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on kajastatud kinnisvarainvesteeringud maksumuses 18,9 miljonit eurot, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, tuginedes eksperdi hinnangule. Seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 ei ole kinnisvara hindamisi läbi viidud. Bilansipäevajärgselt on tellitud eksperdi arvamus kinnistule, mille bilansiline maksumus on 17,9 miljonit eurot ja ekspert hindas selle kinnistu väärtuseks diskonteeritud rahavoo meetodil 14,3 miljonit eurot, mis on bilansilisest maksumusest 3,6 miljonit eurot madalam. Tulenevalt eespooltoodust ei oska me hinnata mõju kinnisvarainvesteeringute väärtusele, majandusaasta kasumile ja omakapitalile, kui hindamine oleks läbi viidud seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020. Antud asjaolu kajastus ka meie aruandes eelmise majandusaasta aruande kohta.

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 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 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 oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus” ei oska me hinnata mõju aruandele kui kinnisvarainvesteeringute hindamine oleks viidud läbi 31.12.2021 ja 31.12.2020. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

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.

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 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, 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 alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset 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/

Eve Leppik

Vandeaudiitori number 230

Number RT OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 263

Linnu tee 21a, Tallinn, Harju maakond, 11317

10.11.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Bankend Estate OÜ (registrikood: 11470358) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE LEPPIK	Vandeaudiitor	10.11.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 707 895
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-282 277
Kokku	6 425 618

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	133990	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6614500
Faks	+372 6614501
E-posti aadress	secretary@bankend.ee