

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: osäühing TARTU HANSAKESKUS

registrikood: 10271467

tänavanimi, maja number: Riia tn 4

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 51004

telefon: +372 7306825

faks: +372 7306825

e-posti aadress: heiki.pendarov@hansakeskus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 5 Osakapital	11
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 8 Tulumaks	11
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Lisa 10 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

OÜ Tartu Hansakeskus põhitegevuseks on Tartus, Riia tn 4 asuva kinnisvara haldamine, samas ka jooksvate investeeringute suunamine kinnisvarasse, arvestades turusituatsiooni muudatusi. Tartu kesklinnas asuvas Hansakeskuse ärihoones üüritakse äripindasid erinevate tegevusvaldkondadega tegelevatele firmadele. Jätkuvalt on kavatsus soetada täiendavaid kinnisvaraobjekte.

2023. majandusaastat jääb iseloomustama euribori tõusuga kaasnenud finantskulude oluline suurenemine. Tarbijahinnaindeks tõusis 2022. aastal 2021. aasta keskmisega võrreldes 19,4%, mis avaldas survet 2023 aasta üürihindadele.

Üüritud pindade mahtude järgi olid 2023 aastal suuremad üürnikud hoones OÜ Hotell Pallas, Restoran Humala operaator OÜ N58, Paribal piljardisaali operaator OÜ Progressfoon, kohviku operaator OÜ Esperan (Reval Cafe Tartu), teenindusbüroodest OÜ Grant Thornton Baltic, iluteenuseid pakkus firma OÜ Ilutare, kinnisvarafirmad OÜ Domus Kinnisvara, OÜ Avaare Kinnisvara ja teised.

OÜ Tartu Hansakeskus peamised finantsnäitajad ja -suhtarvud:

	2023	2022
Ärikasum	525 323	1 494 331
Müügitulu	828 436	792 229
Puhaskasum	351 087	1 370 097
Varade väärtus	6 361 923	6 616 040
Omakapitali väärtus	4 752 995	4 951 908
Müügitulu kasv %	5	40
Ärikasumi marginaal %	63	189
Puhaskasumi marginaal %	42	173
ROA ehk varade tootlus %	5,5	20,7
ROE ehk omakapitali tootlus %	7,4	27,7

Ärikasumi marginaal = Ärikasum/ Müügitulu

Puhaskasumi marginaal = Puhaskasum/ Müügitulu

ROA = Puhaskasum/varade väärtus

ROE = Puhaskasum/omakapitali väärtus

2023. aasta puhaskasum oli 351 tuhat eurot (2022.a. 1 miljon 370 tuhat eurot). Erinevalt 2022 aastast ei toimunud kinnisvarainvesteeringu väärtusega olulisi muudatusi, mille tulemusel 2022 majandusaastal oli puhaskasum oluliselt suurem kui 2023 aastal.

2023. aastal ei olnud Tartu Hansakeskuses palgal ühtegi töötajat, kõik haldamisega seonduvad teenused osteti sisse vastavalt sõlmitud lepingutele. Juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	121 577	20 084	
Nõuded ja ettemaksed	59 562	71 103	
Nõuded ostjate vastu	44 272	53 728	
Nõuded seotud osapoolte vastu	14 671	16 960	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	29	
Ettemaksed	619	386	
Kokku käibevarad	181 139	91 187	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	230 784	624 853	
Nõuded seotud osapoolte vastu	230 784	624 853	9
Kinnisvarainvesteeringud	5 950 000	5 900 000	2
Kokku põhivarad	6 180 784	6 524 853	
Kokku varad	6 361 923	6 616 040	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	513 820	58 600	3
Võlad ja ettemaksed	46 975	44 411	
Võlad tarnijatele	30 259	29 821	
Maksuvõlad	9 010	8 142	
Muud saadud ettemaksed	7 706	6 448	
Kokku lühiajalised kohustised	560 795	103 011	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 032 120	1 545 940	
Võlad ja ettemaksed	16 013	15 181	
Muud saadud ettemaksed	16 013	15 181	
Kokku pikaajalised kohustised	1 048 133	1 561 121	
Kokku kohustised	1 608 928	1 664 132	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	5
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 398 608	3 578 511	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	351 087	1 370 097	
Kokku omakapital	4 752 995	4 951 908	
Kokku kohustised ja omakapital	6 361 923	6 616 040	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	828 436	792 229	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-215 050	-245 715	7
Brutokasum (-kahjum)	613 386	546 514	
Üldhalduskulud	-82 876	-92 630	
Muud äritulud	0	1 041 842	
Muud ärikulud	-5 187	-1 395	2
Ärikasum (kahjum)	525 323	1 494 331	
Intressitulud	17 682	21 724	
Intressikulud	-83 338	-38 000	
Muud finantstulud ja -kulud	-150	-400	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	459 517	1 477 655	
Tulumaks	-108 430	-107 558	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	351 087	1 370 097	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tartu Hansakeskus 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mis põhineb Raamatupidamise Toimkonna juhenditel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemil nr.2 alusel.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsvara bilansis tema algses soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud põhiosa tagasimaksetega ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimaliku allahindlusega.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode ja e-konto saldosisid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust perioodi kuludes. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Nõuded (näiteks antud laenud) periodiseeritakse bilansis lühi- ja pikaajaliseks vastavalt sellele, kas nõude oodatav realiseerumine on aasta jooksul või peale seda.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab 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.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel võetakse kinnisvarainvesteeringule parenduste käigus lisandunud väärtus arvesse aruandekuupäeval toimunud ümberhindlusega. Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse sõltumatu eksperdi poolt igal bilansipäeval ümber. Turuväärtuse hindamisel on kasutatud tulumeetodid ehk diskonteeritud rahavoogude meetodit. Turuväärtuse arvestuse hindamise käik on esitatud ettevõttele väljastatud hindamisaktis. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest.

Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 10% osakapitalist.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse lepingus ette nähtud hinnavähendusi. 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 tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Aastast 2019 hakkas Eestis kehtima dividendide madalam maksumäär 14/86, mida rakendatakse Eestis resideeruva ettevõtte poolt regulaarselt makstavatele dividendidele (jaotatud kasum kalendriaasta jooksul, mis on väiksem või võrdne kui keskmine jaotatud kasum kolme viimase aasta jooksul, mille pealt on ettevõtte maksnud tulumaksu).

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	4 800 000
Ostud ja parendused	58 158
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 041 842
31.12.2022	5 900 000
Ostud ja parendused	55 187
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-5 187
31.12.2023	5 950 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	579 081	521 773
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-215 050	-245 715

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud hoone aadressil Riia 4, Tartu. Hoone on laenukohustiste tagatiseks, mis on välja toodud lisas 3.

Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu on välja toodud lisas 6 ja otsesed haldamiskulud lisas 7.

Kinnisvarainvesteeringu hindamiseks õiglases väärtuses on kasutatud tulumeetodit- täpsemalt diskonteeritud rahavoo meetodit, kus diskontomääraks on võetud 8,0-9,0% ja kapitalisatsioonimääraks arvestatud ~1,5% võrra madalamat suurus diskontomäärast.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	513 820	513 820			1,99% + 6 kuu euribor	EUR	31.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	513 820	513 820					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 032 120	0	1 032 120	0	1,99% + 6 kuu euribor	EUR	31.01.2026
Pikaajalised laenud kokku	1 032 120	0	1 032 120	0			
Laenukohustised kokku	1 545 940	513 820	1 032 120	0			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 032 120	0	1 032 120	0	1,99% + 6 kuu euribor	EUR	31.01.2026
Pikaajaline pangalaen	572 420	58 600	513 820	0	1,99% + 6 kuu euribor	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	1 604 540	58 600	1 545 940	0			
Laenukohustised kokku	1 604 540	58 600	1 545 940	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	5 950 000	5 900 000
Kokku	5 950 000	5 900 000

Tagatisena välja toodud ehitised on kajastatud kinnisvarainvesteeringuna, mille kohta on koostatud lisa 2.

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 831 151	3 982 142
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	918 544	966 466
Kokku tingimuslikud kohustised	4 749 695	4 948 608

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	828 436	792 229	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	828 436	792 229	
Kokku müügitulu	828 436	792 229	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	579 081	521 773	2
Kinnisvara haldamine	249 355	270 456	
Kokku müügitulu	828 436	792 229	

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Energia	167 199	203 057	
Elektrienergia	106 636	155 773	
Soojusenergia	60 563	47 284	
Koristus ja heakord	25 201	22 993	
Muud teenused	22 650	19 665	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	215 050	245 715	2

Lisa 8 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	550 000	108 430	550 000	107 558
Kokku	550 000	108 430	550 000	107 558

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 671	16 960
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 671	16 960

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	231 098	624 853
Kokku nõuded ja ettemaksed	231 098	624 853

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud 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	902 414	299 264	624 853	21 703
Kokku antud laenud	902 414	299 264	624 853	21 703

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	624 853	411 733	231 098	17 664
Kokku antud laenud	624 853	411 733	231 098	17 664

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	454 289	431 300
Kokku müüdud	454 289	431 300

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 581	63 149
Kokku ostetud	60 581	63 149

Seotud osapooltele üüriti ruume ning osteti haldus- ja ehitusteenust.
Juhatusel liikmetele tasusid makstud ei ole.

Seotud osapooltele väljastatud laenude saldo 31.12.2023 seisuga on 231 098 eurot, tegemist on pikaajaliste laenulepingutega, mille aastane liitintress on 3% ja tagastamise tähtaeg 2028. aastal.

Lisa 10 Tegevuse jätkuvus

Osaühing Tartu Hansakeskus juhatus on teadlik, et 31.12.2023 seisuga ületavad lühiajalised kohustused ettevõtte käibevara. Juhatus kinnitab, et see ei sea ohtu ettevõtte tegevust ning ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning tuleb toime kohustuste katmisega.

Antud olukord on seotud pikaajalise laenulepinguga, mille tähtaeg saabub 31.12.2024. Kogu laenukohustus on 31.12.2023 seisuga lühiajaliste kohustuste all. Juhatus kinnitab, et tegemist on pikaajalise laenuga ning hetkel kehtivale laenulepingule sõlmitakse lisa ja enamus kohustusest muutub pikaajaliseks. Peale lepingu sõlmimist on ettevõtte käibevara piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks. Hankijate ees ületähtajalised võlgnevused puuduvad ning juhatus ei näe põhjust nende tekkimiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.03.2024

osaühing TARTU HANSAKESKUS (registrikood: 10271467) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL REBANE	Juhatuse liige	08.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing TARTU HANSAKESKUS osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing TARTU HANSAKESKUS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 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 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. 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.

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 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 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.

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/

Vilja Kübar

Vandeaudiitori number 276

Audiitorbüroo Fides OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 234

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

11.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing TARTU HANSAKESKUS (registrikood: 10271467) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	11.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 398 608
Aruandeaasta kasum (kahjum)	351 087
Kokku	4 749 695
Jaotamine	
Dividendideks	550 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 199 695
Kokku	4 749 695

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	579081	69.90%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	249355	30.10%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7306825
Faks	+372 7306825
E-posti aadress	heiki.pendarov@hansakeskus.ee