

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: TeeKey Invest osaühing

registrikood: 12422143

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Maakri tn 30

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

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 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Ettevõtte tegutseb alates 2013 .a.

Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine, haldamine ja üürileandmine aadressil Liiva tee 61, Tiskre küla, Harku vald, Harju maakond.

Teekey Invest OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 835 177 eurot (2022. aastal oli 948 102 eurot) ning kasum 479 469 eurot (2022. aastal oli 399 391 eurot).

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud. Järgmisel majandusaastal planeeritakse tegevust haldamise ja üürileandmise alal jätkata.

Majanduskeskkond on olnud keeruline – tulenevalt Ukrainas toimuvast täiemahulisest sõjategevusest, mis mõjutab kogu Euroopa majandust, kuid ka muudest väljakutsetest, mis mõjutavad majandust üldiselt, sh ka kinnisvara sektorit. Näiteks materjali- ja renoveerimishindade tõus, kallim rahastus, muutlikud energiahinnad, nõrgem majandus ja tarbijate kindlustunde vähenemine. Üksikud rentnikud on jäänud hätta oma kohustuste täitmisega, aga üldiselt on rentnike baas tugev ning eelnevalt nimetatud väljakutsed ettevõtte tulemusi liigselt mõjutanud ei ole, juhatuse hoiab majanduse arengul pidevalt silma peal.

Ettevõtte eesmärk on tagada omanikule investeringu pikaajaline tootlus rendipindade kõrge täituvuse ja kinnistu efektiivse juhtimise teel.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Puhasrentaablus (%)	57.41	42.13
Ärirentaablus (%)	86.90	56.82
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1.04	1.25
Võlakordaja	0.59	0.65
ROA (%)	6.16	5.21
ROE (%)	15.15	14.88

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	124 299	251 937	
Nõuded ja ettemaksed	38 999	44 273	2
Kokku käibevarad	163 298	296 210	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	75 000	75 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	7 541 553	7 290 489	3
Kokku põhivarad	7 616 553	7 365 489	
Kokku varad	7 779 851	7 661 699	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	119 868	165 249	4
Võlad ja ettemaksed	36 402	72 197	5
Kokku lühiajalised kohustised	156 270	237 446	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 440 312	4 721 015	4
Võlad ja ettemaksed	19 416	18 854	5
Kokku pikaajalised kohustised	4 459 728	4 739 869	
Kokku kohustised	4 615 998	4 977 315	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 681 884	2 282 493	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	479 469	399 391	
Kokku omakapital	3 163 853	2 684 384	
Kokku kohustised ja omakapital	7 779 851	7 661 699	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	835 177	948 102	7
Muud äritulud	243 452	83 865	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-303 531	-444 793	9
Mitmesugused tegevuskulud	-49 294	-48 494	10
Ärikasum (kahjum)	725 804	538 680	
Intressitulud	4	88	
Intressikulud	-246 339	-139 377	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	479 469	399 391	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	479 469	399 391	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval 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 kasutades sisemist intressimäära. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsnõuetega kaasnev intressitulu kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse tulu kapitaliseerimise meetodit. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real muud äritulud ja muud ärikulud.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamisel perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Finantskohustised

Finantskohustisi (nt võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas (mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul alusdokumendil).

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused). Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu ja kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid (edasimüüdnud teenused).

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Edasimüüdnud teenuste tulu kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil. Edasimüüdnud tulu kajastatakse müügituluna ning samale tulule vastavad kulud müüdnud teenuste kuluna.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kus kajastatakse ka nendega seotud tulud. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kehtiv tulumaksumäär on 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapoleks loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud ettevõttega Teekey Invest OÜ sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

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

- (a) on Ettevõtte Teekey Invest OÜ emasettevõtte juhtkonna liige; või
- (b) omab valitsevat või olulist mõju Teekey Invest OÜ üle (näiteks läbi aktsiaosaluse). Ettevõtte on seotud osapool, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:
 - (a) ettevõtte ja Teekey Invest OÜ 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 Teekey Invest OÜ üle valitsevat või olulist mõju;
 - (d) ettevõtte on Teekey Invest OÜ valitseva või olulise mõju all;
 - (e) ettevõtted, mille üle Teekey Invest OÜ juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omab valitsevat või olulist mõju;
 - (f) ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Teekey Invest OÜ üle.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	37 171	37 171	0	
Ostjatelt laekumata arved	37 171	37 171	0	
Ettemaksed	1 828	1 828	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 828	1 828	0	
Tagatishoiused	75 000	0	75 000	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	113 999	38 999	75 000	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	42 432	42 432	0	
Ostjatelt laekumata arved	42 432	42 432	0	
Ettemaksed	1 841	1 841	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 841	1 841	0	
Tagatishoiused	75 000	0	75 000	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	119 273	44 273	75 000	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	7 176 328
Ostud ja parendused	30 840
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	83 321
31.12.2022	7 290 489
Ostud ja parendused	8 272
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	242 792
31.12.2023	7 541 553

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	542 325	515 967
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-13 385	-12 658

Kinnisvarainvesteeringute all kajastatakse kinnistut aadressil Liiva tee 61, Tiskre küla, Harku vald, Harju maakond.

Renditulu on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu (lisa 7), haldamiskulude alla kuuluvad haldus- ja hoolduskulud, remonttööd, reklaamkulud.

31. detsember 2023 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hinnangu, mille tulemusena on kinnisvara bilansilist väärtust korrigeeritud 242 792 euro võrra. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on leitud tulu kapitaliseerimise meetodil kasutades kõige tõenäolisemat oodatavat ühe aasta puhastulu ja kapitalisatsiooni määra 7,25%.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna (lisa 8).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen	600 000	0	600 000	0	0%	EUR	30.11.2025	13
Pangalaen	3 960 180	119 868	3 840 312	0	2,78% + 6 kuu EURIBOR	EUR	27.08.2026	
Pikaajalised laenud kokku	4 560 180	119 868	4 440 312	0				
Laenukohustised kokku	4 560 180	119 868	4 440 312	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen	600 000	0	600 000	0	0%	EUR	30.11.2025	13
Pangalaen	4 286 264	165 249	4 121 015	0	2,78% + 6 kuu EURIBOR	EUR	27.08.2026	
Pikaajalised laenud kokku	4 886 264	165 249	4 721 015	0				
Laenukohustised kokku	4 886 264	165 249	4 721 015	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	7 541 553	7 290 489
Kokku	7 541 553	7 290 489

Pangalaenu tagatiseks on esimese järgu hüpoteek kinnisasjal asukohaga Liiva tee 61, Tiskre küla, Harku vald, Harju maakond, katastritunnus 19801:001:4318, hüpoteegisummaga EUR 5 460 000 ja tagatisdeposiit summas EUR 75 000 (Lisa 2).

Pikaajaline laen seotud osapoollele on allutatud pangalaenule.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	23 322	23 322	0
Võlad seotud osapooltele	56	56	0
Maksuvõlad	7 962	7 962	0
Muud võlad	3 698	3 698	0
Intressivõlad	3 698	3 698	0
Saadud ettemaksed	1 364	1 364	0
Tagatisrahad	19 416	0	19 416
Kokku võlad ja ettemaksed	55 818	36 402	19 416

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	34 786	34 786	0
Võlad seotud osapooltele	56	56	0
Maksuvõlad	7 846	7 846	0
Muud võlad	2 298	2 298	0
Intressivõlad	2 298	2 298	0
Saadud ettemaksed	27 211	27 211	0
Muud saadud ettemaksed	27 211	27 211	0
Tagatisrahad	18 854	0	18 854
Kokku võlad ja ettemaksed	91 051	72 197	18 854

Tagatisrahade all kajastatakse üürnike tagatisrahasid.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 31.12.2023 oli ettevõtte jaotamata kasum 3 161 353 eurot (31.12.2022 seisuga oli 2 282 493 eurot). Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmise korral kaasneks dividendide tulumaks 632 271 eurot (31.12.2022 seisuga 456 499 eurot). Netodividendidena oleks võimalik välja maksta 2 529 082 eurot (31.12.2022 seisuga 1 825 994 eurot).

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	835 177	948 102	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	835 177	948 102	
Kokku müügitulu	835 177	948 102	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	542 325	515 967	3
Tulud kommunaalteenuste edasimüügist	292 852	432 135	
Kokku müügitulu	835 177	948 102	

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	242 792	83 321	3
Isikliku kasutusõiguse tasu	660	544	
Kokku muud äritulud	243 452	83 865	

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	-180 233	-334 209
Elektrienergia	-159 343	-281 573
Soojusenergia	-20 890	-52 636
Vesi ja kanalisatsioon	-6 947	-7 989
Hooldus- ja halduskulud	-49 150	-42 311
Kinnistu korrashoid ja valvekulud	-59 864	-53 148
Remonttööd	-2 305	-2 100
Kindlustus ja maamaks	-5 032	-5 036
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-303 531	-444 793

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Juhtimisteenus	-41 948	-41 362
Raamatupidamisteenused, audiitorkontroll	-7 177	-6 940
Muud	-169	-192
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-49 294	-48 494

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2023. aastal (samuti 2022. aastal) ei olnud äriühingus palgalisi töötajaid, mistõttu ka tööjõukulud puudusid.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-246 339	-139 377
Kokku intressikulud	-246 339	-139 377

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	600 000	600 000
Kokku laenukohustised	600 000	600 000

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	600 000	0	0	600 000	0
Kokku laenukohustised	600 000	0	0	600 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud 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	600 000	0	0	600 000	0
Kokku laenukohustised	600 000	0	0	600 000	0

Teekey Invest OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.
Rohkem infot laenuitingimuste kohta leiab lisast 4 ja intressikohustised lisas 5.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2024

TeeKey Invest osaühing (registrikood: 12422143) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	07.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TeeKey Invest osaühing osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud TeeKey Invest osaühing (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 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 alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused 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.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Ahtri 4
Tallinn 10151
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

13.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

TeeKey Invest osühing (registrikood: 12422143) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	13.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 681 884
Aruandeaasta kasum (kahjum)	479 469
Kokku	3 161 353
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 161 353
Kokku	3 161 353

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	835177	100.00%	Jah