

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Purje Vara OÜ

registrikood: 14513068

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Pärnu mnt 31-54

postisihthnumber: 10119

telefon: +372 53004692

e-posti aadress: ja@finansy.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 10.01.2025. 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 kavatseb leida Pirita TOP kinnistu kasutamisele mõistliku ja efektiivse lahenduse, 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 ja 2023.a peamised finantssuhtarvud

	2023	2022
Müügitulu	140 127	410 921
Puhaskasum (-kahjum)	-1 770 663	-1 890 134
Käibevarad kokku	93 607	138 971
Varad kokku	14 093 607	14 138 971
Lühiajalised kohustised kokku	306 027	412 047
Omakapital kokku	2 500	2 500
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,31	0,34
Koguvara rentaablus ROA (%)	-12,56%	-13,37%

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	79 949	18 994	
Nõuded ja ettemaksed	13 658	119 977	2
Kokku käibevarad	93 607	138 971	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	14 000 000	14 000 000	3
Kokku põhivarad	14 000 000	14 000 000	
Kokku varad	14 093 607	14 138 971	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 011 090	11 090	4
Võlad ja ettemaksed	294 937	400 957	5
Kokku lühiajalised kohustised	4 306 027	412 047	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 152 412	8 731 075	4,12
Võlad ja ettemaksed	5 632 668	4 993 349	5,12
Kokku pikaajalised kohustised	9 785 080	13 724 424	
Kokku kohustised	14 091 107	14 136 471	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	8 603 588	6 832 925	4,12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 832 925	-4 942 791	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 770 663	-1 890 134	
Kokku omakapital	2 500	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	14 093 607	14 138 971	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	140 127	410 921	6
Muud äritulud	3 599	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-148 370	-888 919	7
Mitmesugused tegevuskulud	-46 409	-110 655	8
Tööjõukulud	-101 909	-105 580	9
Muud ärikulud	-641 048	-278 771	10
Ärikasum (kahjum)	-794 010	-973 004	
Intressitulud	109	4	
Intressikulud	-976 762	-944 780	11
Muud finantstulud ja -kulud	0	27 646	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 770 663	-1 890 134	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 770 663	-1 890 134	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Purje Vara OÜ 2023.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 rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksud 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 tulumasukohustust, 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 ärilistele otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 929	1 929
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 729	11 729
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 658	13 658
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	14 000 000
Ostud ja parendused	219 415
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-219 415
31.12.2022	14 000 000
Ostud ja parendused	610 628
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-610 628
31.12.2023	14 000 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	95 683	294 162
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-70 174	-828 643

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.

Juhtkonna poolt on kaalumisel võimalikud alternatiivsed lahendused antud kinnisvarainvesteeringu tuleviku osas, kuid nende lahenduste ajaraami on keerukas hinnata. Eelnevast tulenevalt ei ole juhtkonnal võimalik 31.12.2023 seisuga kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust mõistliku kulu ja pingutusega hinnata ning juhtkonna otsusega on varasem õiglane väärtus loetud uueks soetusmaksumuseks.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Tagamata laen	11 090	11 090			12%	EUR	2020	
COOP Pank AS	4 000 000	4 000 000			5,25%	EUR	2024	
Lühiajalised laenud kokku	4 011 090	4 011 090						
Pikaajalised laenud								
Omanikulaen	4 152 412	0	4 152 412	0	12%	EUR	2025	
Pikaajalised laenud kokku	4 152 412	0	4 152 412	0				
Laenukohustised kokku	8 163 502	4 011 090	4 152 412	0				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Tagamata laen	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	
Omanikulaen	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
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.

2024. aastal COOP Panga laen oli refinantseeritud uue tagasimaksega 10.01.2025.

Laenukohustise omanike ees nominaalväärtus on 12 756 000 eurot, 31.12.2022 seisuga 11 564 000 eurot. Seisuga 31.12.2023 on omanikud suunanud laenunõudest 8 603 599 eurot vabatahtlikku reservkapitali, 31.12.2022 seisuga 6 832 925 eurot (Lisa 12).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	280 987	280 987	0	
Võlad töövõtjatele	3 427	3 427	0	
Maksuvõlad	2 005	2 005	0	
Muud võlad	5 641 186	8 518	5 632 668	
Intressivõlad	5 638 961	6 293	5 632 668	4,11,12
Muud viitvõlad	2 225	2 225	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 927 605	294 937	5 632 668	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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	4,11,12
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	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	140 127	410 921	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	140 127	410 921	
Kokku müügitulu	140 127	410 921	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Rent	95 683	294 162	3
Kõrvalkulude edasiarveldamine	31 946	59 160	
Muu müügitulu	12 498	57 599	
Kokku müügitulu	140 127	410 921	

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	-94 168	-762 139
Elektrienergia	-8 330	-29 303
Soojusenergia	-85 838	-732 836
Veevarustusteenused	-3 659	-50 697
Haldusteenused, valve	-50 543	-76 083
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-148 370	-888 919

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-8 665	-15 898
Konsultatsioonid ja muud osutatud teenused	-4 059	-63 633
Varakindlustus	-8 593	-6 634
Raamatupidamisteenus	-2 800	-2 600
Juriidilised kulud, lepingutasud	-910	-508
Maamaks	-21 382	-21 382
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-46 409	-110 655

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	76 165	77 120
Sotsiaalmaksud	25 744	28 460
Kokku tööjõukulud	101 909	105 580
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	6

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-610 628	-219 415	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	-30 186	-40 696	
Lepingutasud	0	-18 000	
Muud	-234	-660	
Kokku muud ärikulud	-641 048	-278 771	

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-976 762	-944 780	4,5,12
Kokku intressikulud	-976 762	-944 780	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	12 756 000	11 564 000	
Kokku laenukohustised	12 756 000	11 564 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	5 632 668	4 993 349	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 632 668	4 993 349	

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	4,5
Kokku laenukohustised	10 578 500	985 500	11 564 000	725 093	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	11 564 000	1 192 000	12 756 000	639 319	4,5
Kokku laenukohustised	11 564 000	1 192 000	12 756 000	639 319	

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

Laenukohustise omanike ees nominaalväärtus on 12 756 000 eurot, 31.12.2022 seisuga 11 564 000 eurot. Seisuga 31.12.2023 on omanikud suunanud laenuõudest 8 603 599 eurot vabatahtlikku reservkapitali, 31.12.2022 seisuga 6 832 925 eurot (Lisa 4).

Lisa 13 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2023 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 4 212 420 euro võrra. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte jätkuvuse printsiibist. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2024. aastal, kuna 31. detsember 2023 seisuga lühiajalised kohustused tulenevad olulises osas pangalaenust COOP Pank AS-ilt, mille tagasimakse tähtaeg on bilansipäevajärgselt pikendatud kuni 2025. aasta jaanuarini. Lisaks on emaettevõttega Rolan Investment OÜ sõlmitud kokkuleppe kohaselt emaettevõtte valmis majandusraskuste korral ettevõtet viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2024

Purje Vara OÜ (registrikood: 14513068) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JULIA APURINA	Juhatuse liige	21.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Purje Vara OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Purje Vara OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilansi seisuga 31. detsember 2023;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on seisuga 31. detsember 2023 kajastatud kinnisvarainvesteeringuna kinnistu summas 14 miljonit eurot. Ettevõtte on 2024. a jaanuaris tellinud kinnistule eksperthinnangu, mille põhjal on kinnistu turuväärtus 11,3 miljonit eurot. Eksperthinnang on koostatud teatud eelduste põhjal kinnistu arendusplaani osas, mille realiseerimise osas puudub jätkuvalt kindlus, mistõttu ei peegelda eksperthinnang juhtkonna hinnangul usaldusväärselt kinnistu õiglast väärtust. Arendusplaanide ebaselguse tõttu ei olnud meil auditi käigus võimalik hinnata kui suures ulatuses oleks pidanud kinnisvarainvesteeringu väärtust seisuga 31. detsember 2023 alla hindama ning millises summas võivad eeltoodust tulenevalt olla ettevõtte varad ja omakapital seisuga 31. detsember 2023 ülehinnatud ja aruandeperioodi kahjum alahinnatud.

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 märkusega arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikakaalased 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 auditiprotseduureid 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 infore, 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

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

21. juuni 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Purje Vara OÜ (registrikood: 14513068) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	21.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 832 925
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 770 663
Kokku	-8 603 588
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-8 603 588
Kokku	-8 603 588

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	140127	100.00%	Jah