

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Otepää Üürimajad

registrikood: 14652137

postiaadress: Valga maakond, Otepää vald, Otepää linn, Kopli tn 2a

postisihthnumber: 67403

e-posti aadress: otepaamajad@gmail.com

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 Varud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Sihtfinantseerimine	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Intressikulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

30.01.2019 asutati Otepää Vallavolikogu poolt OÜ Otepää Üürimajad. Loodud osaühing hakkas korraldama elumajandust ehitatavas üürimajas aadressil Kopli tn 2a Otepää vallasisesena linn.

Sihtasutus KredEx on 3. detsembril 2018. a. avas meetme „Elumajanduse arendamise investeeringutoetus kohalikele omavalitsustele“ taotlusvoor (http://kredex.ee/toetus/kohalikule-omavalitsusele-2/kov1/) ning taotlusi sai esitada kuni 4. veebruarini 2019. a.

Toetuse andmise eesmärgiks on tagada mobiilsele töötajale ja sotsiaal-majanduslikult vähekindlustatud sihtgruppidele vajalike üürieluruumide parem kättesaadavus piirkondades, kus esinevad turutõrked. Toetuse andmise raames toetatakse terviklikult rajatava üürielamu püstitamist või üürielamuna kasutusse võetava või sellena kasutuses oleva hoone ümberehitamist. Toetuse määr on kuni 50% projekti abikõlblikest kuludest. Maksimaalne toetussumma kõigi taotlusvoorude peale kokku on kuni 2 500 000 eurot kohaliku omavalitsuse üksuse kohta. Taotleja peab teostama toetatavad tegevused 30 kuu jooksul toetuse taotluse rahuldamise otsuse tegemisest arvates.

Toetus on mõeldud kohaliku omavalitsuse või tema valitseva mõju all olevale üksusele, kelle põhikirjaliseks tegevuseks on elumajanduse korraldamine kohaliku omavalitsuse territooriumil ja kes haldusakti või halduslepingu alusel täidab vastavaid avalikke ülesandeid.

Toetuse taotluse esitas Otepää valla poolt asutatav OÜ Otepää Üürimajad.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 22 lõike 1 punkti 24 kohaselt on volikogu pädevuses valla poolt äriühingu asutamine ning põhikirja kinnitamine. KOKS § 35 lõige 3 sätestab, et osaühingu, mille ainsaks osanikuks on vald, asutamise otsustab ning põhikirja kinnitab volikogu. Muid osaühingu osaniku õigusi teostab vallavalitsus.

2020. aastal jagati Otepää Vallavolikogu otsusega OÜ Otepää Üürimajad (registrikood 14652137) 2500 euro suuruse nimiväärtusega osa kaheks osaks - osa nimiväärtusega 1225 eurot ja osa nimiväärtusega 1275 eurot. Otepää Vallavalitsusel lubatakse võõrandada OÜ Otepää Üürimajad 1225 euro suuruse nimiväärtusega osa 1225 euro eest eelläbirääkimistega pakkumise korras tingimusel, et osa omandaja täidab sihtasutusele KredEx esitatud projektitaotluse "Kopli 2a Otepää Üürielamu püstitamine" taotlejapoolse finantseerimiskohustuse.

2020 aasta oktoobrikuus leiti ka uus osanik, Pro Kinnisvara OÜ, osalusega 49 %, kellega koos hakati ka antud üürimaja projekti elluviima, kooskõlas osanike lepinguga.

2023 aastal sai antud kinnisvaraprojekt lõpule viidud ja otsustati korterid kokkuvõtvalt realiseerida, tulenevalt ootamatust kallinemisest ja muudest asjaoludest, sellest johtuvalt kuulub tagastamisele ka saadud Kredex toetus, millele lahendusi hetkel otsitakse.

2023 aastal lahkus projektist kokkuleppeliselt ka Otepää Vallavalitsus, mitte mingisugust rahalist kahju Otepää Vald antud ettevõtmisest ei saanud, kuna kogutegevus oli rahastatud Pro Kinnisvara OÜ poolt või võõrkapitali poolt.

Maksevõime analüüs	2023	2022
Võlakordaja (Kohustised/Varad)	1,01	0,99
Maksevõime näitaja (Käibevara/lühiajaline võlgnevus)	1,82	0,07

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	359	829	1
Nõuded ja ettemaksed	3 836	151 637	2
Varud	4 240 225	0	3
Kokku käibevarad	4 244 420	152 466	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	3 333 641	4
Kokku põhivarad	0	3 333 641	
Kokku varad	4 244 420	3 486 107	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 391 333	1 088 691	5
Võlad ja ettemaksed	54 740	96 529	6
Sihtfinantseerimine	879 670	879 670	7
Kokku lühiajalised kohustised	2 325 743	2 064 890	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 997 844	1 352 934	5
Võlad ja ettemaksed	0	65 225	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 997 844	1 418 159	
Kokku kohustised	4 323 587	3 483 049	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	558	-1 885	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-82 225	2 443	
Kokku omakapital	-79 167	3 058	
Kokku kohustised ja omakapital	4 244 420	3 486 107	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	126 500	0	8
Muud äritulud	577	3 340	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-95 913	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-25 338	-158	
Muud ärikulud	-4 779	-752	
Ärikasum (kahjum)	1 047	2 430	
Intressikulud	-83 377	0	10
Muud finantstulud ja -kulud	105	13	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-82 225	2 443	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-82 225	2 443	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Otepää Üürimajad 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuetega.

Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kuna OÜ Otepää Üürimajad on 2023. aasta näitajate järgi väike-ettevõtte, siis on tegemist lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

OÜ Otepää Üürimajad kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle lähendid on sularaha kassas ja arvelduskontode jäägid.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud on bilansis hinnatud lähtudes sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Kulu kajastamisel peetakse iga toote kohta eraldi arvestust.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest kulutustest, mis on tehtud nende soetamiseks.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil.

Arendustegevuse jaoks võetud laenude kulud ja kõrvalkulud kapitaliseeritakse kinnisvara soetusmaksumusele juurde. Laenukulutuste kapitaliseerimine toimub arendusfaasis.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega (alates 2000 eurot) ja üle ühe aastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varad. Lühema kasuliku kasutuseaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast. Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara, mis nõuab arendustegevust, seda arendusfaasis, nendega seotud laenukulusid, lisaks ka laenusaamise kõrvalkulud kapitaliseeritakse vara soetusmaksumusele juurde.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Finantskohustised

Finantskohustised (näiteks võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse bilansis üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses. Kohustiste kajastamisel peetakse kinni tekkepõhisuse printsiibist, mille järgi kõik aruandeperioodil tekkinud kohustised kajastatakse aruandeperioodi bilansis.

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

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimisel rakendatakse brutomeetodit. Brutomeetod - sihtfinantseerimise abil soetatud vara võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses; varade soetamise toetuseks saadud sihtfinantseerimise summa kajastatakse bilansis kohustusena kui tulevaste perioodide tulu sihtfinantseerimisest. Soetatud vara amortiseeritakse kulusse ja sihtfinantseerimise kohustus tulusse soetatud vara kasuliku eluea jooksul.

Tulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja ettevõtte on tekkinud summale nõudeõigus.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis kui nendega seotud tulusid. Kulusid, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel kajastatakse nende tekkimise hetkel varana. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

Osaühing loeb seotud osapoolteks emaettevõtet Otepää Valda, mis kuulub riigi konsolideerimisgruppi, ja juhatuse liikmeid. Lisaks osaühingu juhatusele mainitud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Raamatupidamise aastaaruandes avaldatakse informatsioon seotud osapooltega tehtud tehingute kohta, mis ei vasta õigusaktidele või raamatupidamise sisedokumentide üldistele nõuetele või turutingimustele. Samuti avalikustatakse raamatupidamise aastaaruandes tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmele aruandeaastal arvestatud tasud ja olulised soodustused.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades, juhul kui nad on olulised.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	200	200
Ostjatelt laekumata arved	200	200
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 004	3 004
Ettemaksed	632	632
Muud makstud ettemaksed	632	632
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 836	3 836
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	73 324	73 324
Ostjatelt laekumata arved	73 324	73 324
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	78 117	78 117
muud nõuded	196	196
Kokku nõuded ja ettemaksed	151 637	151 637

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Valmistoodang	4 240 225	0
Kinnisvara edasimüügiks	4 240 225	0
Kokku varud	4 240 225	0

Kinnisvarainvesteering klassifitseeriti ringi varudeks, kuna üüriprojekt ei realiseerinud ja otsustati korterid müüa.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021			
Soetusmaksumus	108 000	271 984	379 984
Jääkmaksumus	108 000	271 984	379 984
Ostud ja parendused	43 076	2 910 581	2 953 657
31.12.2022			
Soetusmaksumus	151 076	3 182 565	3 333 641
Jääkmaksumus	151 076	3 182 565	3 333 641
Ostud ja parendused		1 025 720	1 025 720
Ümberliigitamised	-151 076	-4 208 285	-4 359 361
31.12.2023			
Soetusmaksumus	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Kinnisvarainvesteering klassifitseeriti ringi varudeks, kuna üüriprojekt ei realiseerinud ja otsustati korterid müüa.

Lisa 5 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								
SME Finance	1 391 333	1 391 333			9,5 % + euribor	EUR	14.02.2025	
Lühiajalised laenud kokku	1 391 333	1 391 333						
Pikaajalised laenud								
Pro Kinnisvara OÜ	531 033			531 033	0 %	EUR	31.12.2030	11
Joshua Systems OÜ	133 500			133 500	0 %	EUR	31.12.2030	11
Cristof OÜ	14 800			14 800	0 %	EUR	31.12.2030	11
Grossbaum GmbH	1 318 511			1 318 511	0 %	EUR	31.12.2029	11
Pikaajalised laenud kokku	1 997 844			1 997 844				
Laenukohustised kokku	3 389 177	1 391 333		1 997 844				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Estateguru, Stage 1	289 650	289 650			10 %	EUR	21.08.2023	
Estateguru, Stage 2	54 764	54 764			10 %	EUR	17.09.2023	
Estateguru, Stage 3	73 350	73 350			10 %	EUR	28.10.2023	
Estateguru, Stage 4	82 657	82 657			10 %	EUR	17.11.2023	
Estateguru, Stage 5	144 170	144 170			10 %	EUR	14.12.2023	
Estateguru, Stage 12	55 377	55 377			10 %	EUR	28.09.2023	
Estateguru, Stage 13	47 226	47 226			10 %	EUR	10.10.2023	
Estateguru, Stage 14	65 556	65 556			10 %	EUR	30.10.2023	
Estateguru, Stage 15	54 304	54 304			10 %	EUR	14.11.2023	
Estateguru, Stage 16	71 066	71 066			10 %	EUR	14.11.2023	
Estateguru, Stage 17	150 571	150 571			10 %	EUR	13.12.2023	
Lühiajalised laenud kokku	1 088 691	1 088 691						
Pikaajalised laenud								
Pro Kinnisvara OÜ	1 011 011			1 011 011	1,1 %	EUR	31.12.2027	
Estateguru, Stage 6	71 846		71 846		10 %	EUR	05.01.2024	
Estateguru, Stage 7	34 336		34 336		10 %	EUR	25.01.2024	
Estateguru, Stage 8	20 460		20 460		10 %	EUR	31.01.2024	
Estateguru, Stage 9	77 250		77 250		10 %	EUR	15.02.2024	
Estateguru, Stage 10	87 263		87 263		10 %	EUR	22.02.2024	
Estateguru, Stage 11	50 768		50 768		10 %	EUR	14.03.2024	
Pikaajalised laenud kokku	1 352 934		341 923	1 011 011				
Laenukohustised kokku	2 441 625	1 088 691	341 923	1 011 011				

SME Finance saadud laenu tagatiseks on Otepää Üürimajad OÜ arendatud korterid, lisaks on antud täiendavaid tagatise ja ka eraisiku käendust.

SME laenu makstakse vastavalt igale müüdud korterile, seetõttu on laenukohustis hinnatud lühiajaliseks.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	39 702	39 702	
Maksuvõlad	38	38	
Saadud ettemaksed	15 000	15 000	
Muud saadud ettemaksed	15 000	15 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	54 740	54 740	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	96 056	96 056	
Maksuvõlad	473	473	
Muud võlad	65 225		65 225
Intressivõlad	65 225		65 225
Kokku võlad ja ettemaksed	161 754	96 529	65 225

Lisa 7 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2023
	Kohustised	Kohustised
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks		
Kredex toetus	879 670	879 670
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	879 670	879 670
Kokku sihtfinantseerimine	879 670	879 670

Kredex toetuse üheks tingimuseks on, et pärast valmimist peab üürimaja tegutsema sihtotstarbeliselt 20 aastat. Muutunud majandus- ja intressikeskkonna tõttu ei olnud võimalik saada arendatud üürimajale sellise ajalise kestvusega finantseeringut, seega oldi sunnitud arendatud korterid müüa, mille tõttu kuulub tagastamisele ka saadud Kredex toetus. Seetõttu kajastatakse Kredexilt saadud toetust kohustisena, mille tagastamisele hetkel otsitakse lahendusi.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	126 500	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	126 500	0
Kokku müügitulu	126 500	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
tulu kinnisvara müügist	126 500	0
Kokku müügitulu	126 500	0

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	83 377	0
Kokku intressikulud	83 377	0

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Pro Kinnisvara OÜ
--	-------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	531 033	0	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 011 010	5
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 466 811	0	5
Kokku laenukohustised	1 997 844	1 011 010	5
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	65 225	5
Kokku võlad ja ettemaksed	0	65 225	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	410 961	973 000	372 950	1 011 010	65 225	5
Kokku laenukohustised	410 961	973 000	372 950	1 011 010	65 225	5
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	838 533	0	531 033	0	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 011 010	0	0	0	0	5
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	148 300	0	1 466 811	0	5
Kokku laenukohustised	1 011 010	986 833	0	1 997 844	0	5

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2023 aasta kahjumi tõttu tekkinud negatiivne omakapital taastatakse nõutud määran 2024 aastal, kas müügitegevusest, sh. tulevased tulud korterite müügist või omaniku poolt tehakse täiendav sissemakse omakapitali.

Täiendavalt bilansipäeva järgselt on toimunud ka osaline ettevõtmine jagunemine, kus osad Otepää Üürimajad OÜ varudes kajastatud välja arendatud korterid kandusid üle, koos osaliste kohustustega Otepää Üürikorterid OÜ-le.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.07.2023

OÜ Otepää Üürimajad (registrikood: 14652137) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNIKA MESIKÄPP	Juhatuse liige	19.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Otepää Üürimajad osanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Otepää Üürimajad raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ Otepää Üürimajad finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu asjaolule, et 31.12.2023 seisuga ei vasta ettevõtte netovara Äriseadustiku nõuetele. Raamatupidamise aastaaruande lisas nr. 11 "Sündmused pärast aruandekuupäeva" on ettevõtte juhtkonna poolt kirjeldatud meetmeid ettevõtte netovara vastavusse viimiseks Äriseadustiku nõuetele.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Möldre

Vandeaudiitori number 479

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

Lõõtsa tn 2a, Tallinn, Harju maakond, 11415

19.07.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Otepää Üürimajad (registrikood: 14652137) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT MÖLDRE	Vandeaudiitor	19.07.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	558
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-82 225
Kokku	-81 667

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	558
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-82 225
Kokku	-81 667

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	126500	100.00%	Jah