

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kummeli Kinnisvara OÜ

registrikood: 12222846

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa,
Tähetorni tn 21

postisihthnumber: 11625

telefon: +372 5097200

e-posti aadress: andreas@redman.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Kummeli Kinnisvara OÜ on asutatud 19. jaanuar 2012 ja tegevusalaks on kinnisvaraarendus ning oma kinnisvara väljaüürimine. Ettevõtte ei ole filiaale välisriigis.

Majanduskeskkond halvenes 2022. aastal seoses Venemaa sõjaga Ukrainas ja Euribori tõusuga ning uute korterite müük vähenes. Sellest hoolimata sõlmis ettevõtte uusi korterite müügilepinguid ning varasemalt sõlmitud võlaõiguslikud müügilepingud realiseerusid asjaõiguslepingutena. Korteri müügitehingute arv on jätkuvalt madal ka 2023. aastal, mil müügitulu 2022. aastaga võrreldes vähenes. Seejuures on ettevõtte aastane müügitulu tsükliline ning sõltub arendavate korterite valmimisest ning asjaõiguslepingute sõlmimisest ajast. Alates 2024. aastast prognoosime turumahu järk-järgulist suurenemist.

Ettevõtte tegevuse tulemusel valmivad tänapäevased korterelamud ning renoveeritakse ärihooneid, seega on Kummeli Kinnisvara OÜ tegevusega kaasnev sotsiaalne ning keskkondlik mõju tugevalt positiivne.

Arvestades madalat võõrkapitali kaasamise määra, on ettevõtte finantseerimisriskid minimaalsed.

2024. aastal on plaanis jätkata pooleliolevaid kinnisvaraarendusi ning võimaluse tekkimisel soetada juurde uusi üüriobjekte.

Aruandeaastal olid tööjõukulud 68 633 €, juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Kummeli KV OÜ tähtsamad finantssuhtarvud:

	2023	2022
1. ROA (%)	- 3,3	17,2
2. ROE (%)	- 4,2	18,9
3. Rentaablus (%)	-28,8	16,3
4. Ärirentaablus (%)	-35,0	16,4

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

1. ROA (%) = puhaskasum / varad kokku *100
2. ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku *100
3. Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu *100
4. Ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu *100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 490	1 709 659	2
Nõuded ja ettemaksed	1 501 108	661 613	3
Varud	3 060 689	1 055 597	4
Kokku käibevarad	4 574 287	3 426 869	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	233 767	196 006	
Kinnisvarainvesteeringud	0	12 440	
Materiaalsed põhivarad	2 361 315	2 720 785	6
Kokku põhivarad	2 595 082	2 929 231	
Kokku varad	7 169 369	6 356 100	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 090 000	0	7
Võlad ja ettemaksed	517 763	559 872	
Kokku lühiajalised kohustised	1 607 763	559 872	
Kokku kohustised	1 607 763	559 872	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 793 728	4 699 264	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-234 622	1 094 464	
Kokku omakapital	5 561 606	5 796 228	
Kokku kohustised ja omakapital	7 169 369	6 356 100	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	814 126	6 694 130	8
Muud äritulud	0	21 057	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-447 035	-5 116 895	
Mitmesugused tegevuskulud	-244 929	-319 394	
Tööjõukulud	-68 634	-21 332	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-230 703	-159 988	
Muud ärikulud	-107 714	-282	
Ärikasum (kahjum)	-284 889	1 097 296	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	50 161	-2 864	5
Muud finantstulud ja -kulud	106	32	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-234 622	1 094 464	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-234 622	1 094 464	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kummeli Kinnisvara OÜ 2023.aasta raamatupidamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kummeli Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Koostatud on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne. Ei koostata konsolideeritud aruannet, kuna Kummeli Kinnisvara OÜ klassifitseerub väikese konsolideerimisgrupi alla, seega ei ole kohustust koostatda konsolideeritud aruannet.

Vigade korrigeerimine

Aruandeaastal korrigeeriti algsaldosid seoses avastatud veaga firmaväärtuse arvestamisel ja esitlusel.

Firmaväärtuse vea ja esitluslaadi parandus algsaldodes:

	31.12.2022	Korrigeeritud Korrigeerimine	31.12.2022	
Mõjud bilansile				
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	96 806	99 200	196 006	
Immateriaalsed põhivarad	175 000	-175 000	0	
KOKKU VARAD	6 431 900	-75 800	6 356 100	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4 785 004	-85 740	4 699 264	
Aruandeaasta kasum	1 084 524	9 940	1 094 464	
KOKKU OMAKAPITAL	5 872 028	-75 800	5 796 228	
Mõjud kasumiaruandele				
Põhivarade kulum ja väärtuste langus	-169 928	9 940	-159 988	

Raha

Raha ning raha lähenitena kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringutena kajastatakse investeeringuid tütar-ja sidusettevõtjate aktsiatesse või osadesse.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering tütar-või sidusettevõttesse algselt arvele soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeerimisobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel). Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh.laenuõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügiks tarvilikku seisundisse.

Soetatud kinnisvara, mille eesmärgiks on müügi eesmärgil arendustegevus, liigitatakse arendustegevuse alustamisel ümber varudeks.

Juhul kui varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul, seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga ning nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline, lisatakse varude soetusmaksumusse laenukasutuse kulutused.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuseks kasutatavaid varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3000 €.

Materiaalne põhvara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega tehtud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvetud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööajast.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

*Ehitised ja rajatised 2-8%

*Masinad ja seadmed 20-40%

*Muu inventar ja seadmed 20-40%

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000 €

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nenede soetusmaksumuses, mis üldjuhul on võrdne nende nominaalväärtusega ehk alusdokumendil kajastatud maksmisele kuuluva summaga. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kahetesisist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kulusid kajastatakse semas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Tulud ja kulud on kajastatud tulude-kulude aruandes arvestusperioodi jooksul tekkepõhiselt, sõltumata raha laekumisest või tasumisest,

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapooled on :

*Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

*Tütar- ja sidusettevõtted;

*Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvetud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nenede osalusega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha arvelduskontol.	12 490	1 709 659
Kokku raha	12 490	1 709 659

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	123 193	123 193
Ostjatelt laekumata arved	123 193	123 193
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 045	11 045
Laenunõuded	1 366 870	1 366 870
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 501 108	1 501 108
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 210	18 210
Ostjatelt laekumata arved	18 210	18 210
Laenunõuded	642 570	642 570
Ettemaksed	833	833
Tulevaste perioodide kulud	833	833
Kokku nõuded ja ettemaksed	661 613	661 613

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	3 060 689	1 055 597
Kokku varud	3 060 689	1 055 597

Varudesse kuuluva kortermaja Vahi tn 64a ehitustööd seisuga 31.12.23 on 2 034 871 €. Korterid müüakse 2024.a. Seisuga 30.06.24 on hoonest müümata ainult 1 korter.

Varudesse kuuluvad arendusprojektid summas: 2985689€ ja korter Tartus Aleksandr 9-1 summas:75000€.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10563566	Sanderl OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	62.50	62.50
12349877	Kummeli Majad	Eesti	Kinnisvara arendus	75	75

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2023
Sanderl OÜ	195 354	50 311	-12 400	233 265
Kummeli Majad OÜ	652	-150		502
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	196 006	50 161	-12 400	233 767

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised			
		Transpordivahendid	Lõpetamata projektid	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 105 000	318 181		1 423 181
Akumuleeritud kulum	-37 167	-115 359		-152 526
Jääkmaksumus	1 067 833	202 822		1 270 655
Ostud ja parendused	1 350 000	289 169		1 639 169
Amortisatsioonikulu	-77 750	-69 838		-147 588
Müügid (jääkmaksumuses)		-41 451		-41 451
31.12.2022				
Soetusmaksumus	2 455 000	554 433		3 009 433
Akumuleeritud kulum	-114 917	-173 731		-288 648
Jääkmaksumus	2 340 083	380 702		2 720 785
Ostud ja parendused		29 916	15 840	45 756
Muud ostud ja parendused		29 916	15 840	45 756
Amortisatsioonikulu	-122 750	-95 553		-218 303
Müügid (jääkmaksumuses)		-186 923		-186 923
31.12.2023				
Soetusmaksumus	2 455 000	310 806	15 840	2 781 646
Akumuleeritud kulum	-237 667	-182 664		-420 331
Jääkmaksumus	2 217 333	128 142	15 840	2 361 315

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2023	2022
Masinaid ja seadmeid	83 333	62 500
Transpordivahendid	83 333	62 500
Kokku	83 333	62 500

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen	1 090 000	1 090 000			7,44	16.04.2025
Lühiajalised laenud kokku	1 090 000	1 090 000				
Laenukohustised kokku	1 090 000	1 090 000				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen		0				

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	814 126	6 694 130
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	814 126	6 694 130
Kokku müügitulu	814 126	6 694 130
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraarendus	521 599	6 694 130
Põhivara üür ja rent	187 317	0
Kommunaalteenuste edasimüük	105 210	0
Kokku müügitulu	814 126	6 694 130

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	51 295	15 943
Sotsiaalmaksud	17 338	5 389
Kokku tööjõukulud	68 633	21 332
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	2

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	12 Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	600 000	320 000
Tütarettevõtjad	124 700	169 700
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	614 170	125 870
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 338 870	615 570

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022
Emaettevõtja	0	320 000	320 000
Tütarettevõtjad	50 000	119 700	169 700
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	91 100	34 770	125 870
Kokku antud laenud	141 100	474 470	615 570

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Emaettevõtja	320 000	280 000	0	600 000
Tütarettevõtjad	169 700	0	45 000	124 700
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	125 870	489 300	0	615 170
Kokku antud laenud	615 570	769 300	45 000	1 339 870

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 390	91 256
Kokku ostetud	2 390	91 256

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	2 175	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.07.2024

Kummeli Kinnisvara OÜ (registrikood: 12222846) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREAS HENN OTSMAA	Juhatuse liige	24.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kummeli Kinnisvara OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Kummeli Kinnisvara OÜ (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 asjaolu

Ettevõtte finantsaruandeid 31. detsembril 2022 lõppenud aasta kohta auditeeris teine audiitor, kes avaldas nende aruannete kohta modifitseerimata arvamus 12. juulil 2023.

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 lahkeb 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 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/

Ksenia Lukkanen

Vandeaudiitori number 373

OÜ KL Partners

Auditiorettevõtja tegevusloa number 149

Pärnu mnt 20, Tallinn, Harju maakond, 10141

25.07.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Kummeli Kinnisvara OÜ (registrikood: 12222846) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	24.07.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 793 728
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-234 622
Kokku	5 559 106
Jaotamine	
Kokku	5 559 106

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	521599	64.07%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	292527	35.93%	Ei