

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Pikk 40 Apartments OÜ

registrikood: 16102458

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Pikk tn 40
postisihthnumber: 50603

e-posti aadress: info@rareapartments.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Äritegevuse ülevaade.

OÜ Pikk 40 Apartments asutati novembris 2020. aastal.

Aruandeperioodil valmis Pikk 40 Apartments OÜ-l Tartus automaathotell, mis pakub hotellimajutust alates juulist 2023.a.

Aruandeaastal saadi põhitegevusalalt müügitulu 369 249 eurot ning muid äritulusid 511 467 eurot. Aruandeaasta kasum oli 147 759 eurot.

Võrdlusperioodil oli ettevõtte käive 225 eurot ja saadi kahjumit 59 873 eurot.

Ettevõtte varade maht aruandeaasta lõpus oli 6 388 tuhat eurot (2022: 4 675 tuhat eurot) ning omakapital 91 tuhat eurot (2022: -57 tuhat eurot).

Kuna OÜ Pikk 40 Apartments alustas põhitegevusega alates aruandeaasta juuli algusest, siis ettevõtte 2023.a ja 2022.a bilansimaht, käibed ja kasum ei ole võrreldavad ning finantssuhtarvud ei ole seetõttu tegevusaruandes kajastatud.

Majanduskeskkond.

Välistest teguritest mõjutab hotellinduse tegevusala Eestis geopoliitiline risk. Regulaatiivselt võib lugeda oluliseks mõjutajaks käibemaksumuudatusi.

Ettevõtte tegevuse jätkuvust mõjutab lokaalselt hotelli asukohas Tartus toimiva äritegevuse ja muude asutuste tegevuse maht, millest sõltub hotelliteenuseid kasutavate klientide arv püsivalt. Hooajalist mõju omavad hotelli tegevusele erinevad suuremad kohalikud sündmused.

Investeeringud.

OÜ Pikk 40 Apartments jätkas aruandeaastal varasematel aruandeperioodidel alustatud automaathotelli ehitusega, hotellihoone valmis juuni lõpuks ja valdav enamus sisustustöödest samuti.

Järgmistel aruandeperioodidel on plaanis investeerida sisustuse ja muu inventari uuendamisse ning hotelli tehnosüsteemide korrashoidu, et tagada majutusteenuse jätkuvalt kliendisõbralik tase.

Personal.

OÜ-l Pikk 40 Apartments on aruandeaasta lõpu seisuga 4 töötajat, esimene tööleping sõlmiti mais 2023.a. Keskmine töötajate arv 2023. aastal oli 2 inimest ja palgakulu 43 343 eurot (palgakulu koos sotsiaalmaksudega 57 993 eurot).

Ettevõtte juhatuses oli 2023.aasta lõpu seisuga kaks juhatuse liiget. Juhatuse liikmetele ei ole makstud juhatuse liikme tasu.

Eesmärgid.

OÜ Pikk 40 Apartments eesmärk on jätkata hotelliteenuse pakkumisega nii lühiajalisel kui keskpikal majutuse turul ja saavutada stabiilselt vähemalt 80%-line hotelli täituvus, pakkudes kliendile head hinna/kvaliteedi suhet ja teeninduskvaliteeti.

Raul Joonasson
Juhatuse liige

Reiko Kallion
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 989	24 055	2
Nõuded ja ettemaksed	42 424	118 159	3;4
Varud	892	635	
Kokku käibevarad	55 305	142 849	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	6 332 235	4 532 223	5
Kokku põhivarad	6 332 235	4 532 223	
Kokku varad	6 387 540	4 675 072	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	81 747	200 000	6
Võlad ja ettemaksed	147 034	935 959	7
Kokku lühiajalised kohustised	228 781	1 135 959	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 068 253	3 596 366	6
Kokku pikaajalised kohustised	6 068 253	3 596 366	
Kokku kohustised	6 297 034	4 732 325	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-59 753	120	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	147 759	-59 873	
Kokku omakapital	90 506	-57 253	
Kokku kohustised ja omakapital	6 387 540	4 675 072	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	369 249	225	9
Muud äritulud	511 467	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-347 118	-43 104	11
Mitmesugused tegevuskulud	-62 675	-16 731	12
Tööjõukulud	-57 993	0	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-54 976	0	5
Muud ärikulud	-1 990	-270	
Ärikasum (kahjum)	355 964	-59 880	
Intressitulud	45	7	
Intressikulud	-203 009	0	14
Muud finantstulud ja -kulud	-5 241	0	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	147 759	-59 873	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	147 759	-59 873	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pikk 40 Apartments on koostanud väikeettevõtja lühendatud majandusaasta aruande Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. OÜ Pikk 40 Apartments kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil lähtuvalt laekumise tõenäosusest. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalse põhivara soetusmaksumuse koosseisu on kapitaliseeritud ka hoonete valmimiseks tehtud laenukulutused perioodil 20.11.2020-30.06.2023.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	80-100 aastat
Muu materiaalne põhivara	5-20 aastat

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intrissitulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale.

OÜ Pikk 40 Apartments käsitleb seotud osapooltena:

- a) Tegevjuhtkonna;
- b) Olulist osalust omavaid osanikke;
- c) Ülalnimetatud isikute valitseva mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha pangas arveldusarvel	11 593	24 055
Sularaha kassas	396	0
Kokku raha	11 989	24 055

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	13 826	13 826	
Ostjatelt laekumata arved	13 826	13 826	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	28 598	28 598	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 424	42 424	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 000	2 000	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	116 159	116 159	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	118 159	118 159	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		22		0
Üksikisiku tulumaks		2 474		0
Sotsiaalmaks		4 810		0
Kohustuslik kogumispension		241		0
Töötuskindlustusmaksed		350		0
Ettemaksukonto jääk	28 598		116 159	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	28 598	7 897	116 159	

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021							
Soetusmaksumus	0			0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0			0	0	0	0
Jääkmaksumus	0			0	0	0	0
Ostud ja parendused	0			3 446 182	83 596	3 529 778	3 529 778
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused				3 446 182	0	3 446 182	3 446 182
Muud ostud ja parendused				0	83 596	83 596	83 596
Kapitaliseeritud laenukulutused	0			93 324	0	93 324	93 324
Ümberliigitamised	565 000			344 121	0	344 121	909 121
Ümberliigitamised varudega	565 000			344 121	0	344 121	909 121
31.12.2022							
Soetusmaksumus	565 000			3 883 627	83 596	3 967 223	4 532 223
Akumuleeritud kulum	0			0	0	0	0
Jääkmaksumus	565 000			3 883 627	83 596	3 967 223	4 532 223
Ostud ja parendused			198 001	1 293 096	210 910	1 504 006	1 702 007
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused				1 293 096		1 293 096	1 293 096
Muud ostud ja parendused			198 001		210 910	210 910	408 911
Kapitaliseeritud laenukulutused				152 981		152 981	152 981
Amortisatsioonikulu		-26 648	-28 328				-54 976
Ümberliigitamised		5 329 704	294 506	-5 329 704	-294 506	-5 624 210	0
Ümberliigitamised ettemaksetest			294 506		-294 506	-294 506	0
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest		5 329 704		-5 329 704		-5 329 704	0
31.12.2023							
Soetusmaksumus	565 000	5 329 704	492 507	0	0	0	6 387 211
Akumuleeritud kulum	0	-26 648	-28 328	0	0	0	-54 976
Jääkmaksumus	565 000	5 303 056	464 179	0	0	0	6 332 235

Võrdlusperioodil 2022.aastal on seoses poolelioleva ehitise kasutuseesmärgi muutusega varem varude kirjel kajastatud pooleliolev ehitis koos ehitise aluse maaga kokku summas 909121 eurot ümber klassifitseeritud materiaalseks põhivaraks.

Aruandeaastal valminud ja põhivarana kajastatud ehitise soetusmaksumusse on 2023.aastal kapitaliseeritud laenukulutusi kokku summas

152 981 eurot (2022: 93 324 eurot).

Lisa 6 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								
Tagatiseta laenud	1 000 000		1 000 000		2,5%	euro	31.12.2025	16
Pikaajaline pangalaen	5 150 000	81 747	5 068 253		Euribor + 2,7%	euro	21.12.2028	
Pikaajalised laenud kokku	6 150 000	81 747	6 068 253					
Laenukohustised kokku	6 150 000	81 747	6 068 253					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Tagatiseta laenud	200 000	200 000			2%	euro	30.12.2023	16
Lühiajalised laenud kokku	200 000	200 000						
Pikaajalised laenud								
Tagatiseta laenud	1 140 500		1 140 500		2,5%	euro	31.12.2025	16
Tagatiseta laenud	10 000		10 000		12%	euro	30.12.2025	16
Pikaajaline pangalaen	2 445 866		2 445 866		6 kuu Euribor+4,95%	euro	21.06.2025	
Pikaajalised laenud kokku	3 596 366		3 596 366					
Laenukohustised kokku	3 796 366	200 000	3 596 366					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	565 000	565 000
Ehitised	5 303 056	3 883 627
Muud materiaalsed põhivarad	464 179	0
Kokku	6 332 235	4 448 627

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on seatud I järjekoha hüpoteek laenuga finantseeritavale hotellikompleksile summas 6,5 miljonit eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 793	10 793	
Võlad töövõtjatele	9 229	9 229	
Võlad seotud osapooltele	266	266	16
Maksuvõlad	7 897	7 897	4
Muud võlad	53 915	53 915	
Intressivõlad	53 783	53 783	16
Muud viitvõlad	132	132	
Saadud ettemaksed	64 934	64 934	
Muud saadud ettemaksed	64 934	64 934	
Kokku võlad ja ettemaksed	147 034	147 034	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 794	10 794	
Võlad seotud osapooltele	741 440	741 440	16
Muud võlad	31 225	31 225	
Intressivõlad	31 225	31 225	16
Saadud ettemaksed	152 500	152 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	935 959	935 959	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	369 249	225	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	369 249	225	
Kokku müügitulu	369 249	225	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Hotellimajutus	322 605	0	
Muud majutusega seotud teenused	46 644	0	
Muu müügitulu	0	225	16
Kokku müügitulu	369 249	225	

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	510 500	0
Muud	967	0
Kokku muud äritulud	511 467	0

Leppetrahv summas 358 000 eurot on saadud juhatuse liikmetega seotud osapoolelt vastavalt ehituse töövõtulepingule seoses ehitise mittetähtaegse valmimisega.

Leppetrahv summas 152 500 eurot saadi müügilepingu teiselt osapoolelt seoses kinnisvara väljaostmisest loobumisega.

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-262 226	-13 671
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-22 148	-7 886
Energia	-38 298	-21 448
Elektrienergia	-15 378	-9 612
Soojusenergia	-22 920	-11 836
Veevarustusteenused	-4 481	-99
Muud müügiga seotud teenused	-19 965	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-347 118	-43 104

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-5 419	-120
Juriidilised kulud, riigilõivud	-7 796	-15 416
Auditi ja raamatupidamise kulud	-10 930	-275
Turustus- ja reklaamikulud	-22 374	0
Infotehnoloogiakulud	-7 607	0
Muud	-8 549	-920
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-62 675	-16 731

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-43 343	0
Sotsiaalmaksud	-14 650	0
Kokku tööjõukulud	-57 993	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	0

Esimeste töötajatega sõlmiti lepingud alates maikuust 2023.a. Aruandeaasta lõpu seisuga oli ettevõttes tööl 4 inimest.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-203 009	0
Kokku intressikulud	-203 009	0

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Pangalaenude lepingutasud ja kohustistasud	-5 241	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-5 241	0

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Rare Kapital OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1	2 000	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1	2 000	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	200 000	6
Kokku laenukohustised	0	200 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	1 098	7
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 482	771 567	7
Kokku võlad ja ettemaksed	54 482	772 665	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000 000	1 150 500	6
Kokku laenukohustised	1 000 000	1 150 500	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	430 000	230 000	200 000	1 098	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	940 000	657 000	446 500	1 150 500	30 127	6
Kokku laenukohustised	940 000	1 087 000	676 500	1 350 500	31 225	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	200 000	808 490	1 008 490	0	13 965	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 150 500	10 700	161 200	1 000 000	29 736	6
Kokku laenukohustised	1 350 500	819 190	1 169 690	1 000 000	43 701	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 400	225	0
Kokku müüdnud	0	3 400	225	0

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 872	1 263 490	0	3 374 817
Kokku ostetud	44 872	1 263 490	0	3 374 817

Aruandeaastal on juhatuse liikmetega seotud ettevõttelt saadud leppetrahve summas 358000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.09.2024

Pikk 40 Apartments OÜ (registrikood: 16102458) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIKO KALLION	Juhatuse liige	10.09.2024
RAUL JOONASSON	Juhatuse liige	10.09.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pikk 40 Apartments OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Pikk 40 Apartments OÜ 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 ja rahavoogusid 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

Juhin tähelepanu, et Pikk 40 Apartments OÜ aruandeperioodi võrdlusinformatsioonina esitatud vastavad andmed on auditeerimata. Ettevõtte ei olnud 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande auditeerimise kohustust. 31. detsembril 2022 lõppenud aastaaruande kohta on teostatud ülevaatusetööd. Minu kokkuvõtte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

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 lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anu Harak

Vandeaudiitori number 270

OÜ AT Audiko

Audiiorettevõtja tegevusloa number 134

Raua tn 2-27, Tartu linn, Tartu maakond, 50104

10.09.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Pikk 40 Apartments OÜ (registrikood: 16102458) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANU HARAK	Vandeaudiitor	10.09.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-59 753
Aruandeaasta kasum (kahjum)	147 759
Kokku	88 006

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hotellid	55101	369249	100.00%	Jah