

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: T49 Apartaments OÜ

registrikood: 14364208

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa,
Mõisa tn 4

postisihthnumber: 13522

e-posti aadress: info.bpicon@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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Intressikulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

T49 Apartaments OÜ alustas tegevust novembris 2017 aastal. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara investeringud, -vahendus, -haldus ja sellega seotud tegevused. Ettevõtte rendib välja 2019. aastal soetatud kinnistuid.

Aruandeaasta kasumiks kujunes eurot 128 280 (2022: 487 903 eurot). Müügitulu teeniti summas 281 932 eurot. (2022: 254 449 eurot).

Juhatus koosneb kahest liikmest, kellele tasusid ei makstud ega tehtud muid soodustusi.

Uuel majandusaastal jätkatakse sama tegevusega.

Peamised finantssuhtarvud

	2023	2022
Puhaskasumimarginaal (%)	46	192
ROE (%)	8	32
ROA (%)	3	13
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,41	0,38

Puhaskasumimarginaal (%) = puhaskasum / müügitulu

*ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100*

*ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100*

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	36 415	33 542	
Nõuded ja ettemaksed	5 288	5 077	2
Kokku käibevarad	41 703	38 619	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 663 000	3 663 000	3
Kokku põhivarad	3 663 000	3 663 000	
Kokku varad	3 704 703	3 701 619	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	30 123	42 231	4
Võlad ja ettemaksed	70 536	58 297	5
Kokku lühiajalised kohustised	100 659	100 528	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 902 607	1 996 437	4
Võlad ja ettemaksed	56 342	87 839	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 958 949	2 084 276	
Kokku kohustised	2 059 608	2 184 804	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 514 315	1 026 412	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 280	487 903	
Kokku omakapital	1 645 095	1 516 815	
Kokku kohustised ja omakapital	3 704 703	3 701 619	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	281 932	254 449	6
Muud äritulud	0	326 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 262	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 845	-8 540	
Ärikasum (kahjum)	271 825	571 909	
Intressitulud	73	2	
Intressikulud	-143 618	-84 008	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	128 280	487 903	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 280	487 903	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

T49 Apartaments OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid, sh nõuded ostjate vastu, viitlaekumised, laenuõuded, deposiidid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nõuded algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

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. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Igal aruandekuupäeval hinnatakse soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kõiki rendilepinguid kajastatakse järjepidevalt kapitalirendi meetodil või kasutusrendi meetodil, vastavalt sellele, millisele rendilepingu definitsioonile rendileping vastab.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksede nüüdsväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse võttes arvesse lepingus ette nähtud hinnavähendusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratavad ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Kommunaalkulud esitatakse edasi täies mahus ja neid ei kajastata aruandes.

Kulud

Kulude arvestamisel on lähtutud tekkepõhisuse printsiibist ja tulude ning kulude vastavuse printsiibist. Kasutatakse kasumiaruande skeemi nr 1. Kulud fikseeritakse nende tekkimise momendil ja kajastatakse kasumiaruandes siis, kui on võimalik usaldusväärselt mõõta varade vähenemisega või kohustuste suurenemisega seotud tulevaste majanduslike hüvede vähenemine. Kasumiaruandes näidatakse kulud lähtudes tehtud kulutuste ja nende kulutuste pealt teenitud tulude kokkukuuluvuse seisukohast. Kommunaalkulud esitatakse edasi täies mahus ja neid ei kajastata aruandes.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Ettevõtte tulumaksumäär on 20/80 väljamakse netosummalt. Alates 2019. aastast rakendatakse madalamat maksumäära 14/86 regulaarsetele dividendiväljamaksetele ulatuses, mis on väiksem või võrdne kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendidega. 2018. aasta on esimene arvesse võetav aasta kolme aasta keskmise maksustatud kasumi arvestamisel. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud T49 Apartaments OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte juhatuse liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks ja juhtimiseks, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat või osalist mõju Ettevõtte üle.

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) ettevõtte valitseva mõju all olev ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 260	4 260	
Ostjatelt laekumata arved	4 260	4 260	
Nõuded seotud osapoolte vastu	83	83	8
Ettemaksed	945	945	
Muud makstud ettemaksed	945	945	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 288	5 288	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 285	4 285	
Ostjatelt laekumata arved	4 285	4 285	
Ettemaksed	792	792	
Muud makstud ettemaksed	792	792	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 077	5 077	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	3 337 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	326 000
31.12.2022	3 663 000
31.12.2023	3 663 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	281 932	254 449
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 262	0

Juhatus viis läbi kinnisvara õiglase väärtuse hindamise 31.12.2023 seisuga diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades konservatiivselt 7,6%-list kapitalisatsioonimäära.

Kapitalisatsioonimäära leidmisel lähtus juhatus Tallinna kinnisvara objektide reaalsest tootlustest (kapitalisatsioonimäär), mis oli 5-8% vahemikus, mis ei ole oluliselt muutunud, võrreldes eelmise 2022 aastaga, tunnustatud kinnisvara ekspertide arvamusel. Väärtuse hindamisel on kasutatud järgmisi sisendeid: renditulude kasv 1% ja diskontomäär 8,6%.

Hindamise tulemusena leidis juhatus, et ettevõtte bilansis kinnisvarainvesteeringuna kajastatud korteriomandite õiglase väärtus seisuga 31.12.2022 on 3 661 686 eurot.

Juhatus otsustab kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 31.12.2023 seisuga hinnata 3 663 000 eurot.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Kommertspank	1 932 730	30 123	1 902 607		4%	EUR	05.05.2027
Sama kontserni ettevõtte	0			0			
Pikaajalised laenud kokku	1 932 730	30 123	1 902 607				
Laenukohustised kokku	1 932 730	30 123	1 902 607				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Kommertspank	1 965 668	42 231	1 923 437		4%	EUR	05.05.2027
Sama kontserni ettevõtte	73 000			73 000	3%	EUR	31.12.2028
Pikaajalised laenud kokku	2 038 668	42 231	1 923 437	73 000			
Laenukohustised kokku	2 038 668	42 231	1 923 437	73 000			

Kommertspanga kasuks on seatud ühishüpoteedid korteriomanditele kokku summas 2 592 000 eurot.
Laenulepingutega seotud eritingimused on täidetud nii 31.12.2023 kui ka 31.12.2022.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 260	4 260		
Võlad seotud osapooltele	3 024	3 024		8
Maksuvõlad	4 620	4 620		
Muud võlad	67 094	10 752	56 342	
Intressivõlad	66 998	10 656	56 342	8
Muud viitvõlad	96	96		
Saadud ettemaksed	47 880	47 880		
Muud saadud ettemaksed	47 880	47 880		
Kokku võlad ja ettemaksed	126 878	70 536	56 342	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 286	4 286		
Võlad seotud osapooltele	1 857	1 857		8
Maksuvõlad	4 177	4 177		
Muud võlad	87 936	97	87 839	
Intressivõlad	87 839		87 839	8
Muud viitvõlad	97	97		
Saadud ettemaksed	47 880	47 880		
Kokku võlad ja ettemaksed	146 136	58 297	87 839	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	281 932	254 449
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	281 932	254 449
Kokku müügitulu	281 932	254 449
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rentimine	281 932	254 449
Kokku müügitulu	281 932	254 449

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	143 618	84 008
Kokku intressikulud	143 618	84 008

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	General Partners OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Cape W Ltd
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Suurbritannia

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	83	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	83	0	2
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 024	1 857	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 024	1 857	5

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	73 000	
Kokku laenukohustised	0	73 000	4
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	20 563	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	56 342	67 276	
Kokku võlad ja ettemaksed	56 342	87 839	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	93 968	21 000	73 000	2 521	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	665 000	665 000	0	8 344	
Kokku laenukohustised	758 968	686 000	73 000	10 865	4

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	73 000		73 000	0	926	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		15 000	15 000	0	29	
Kokku laenukohustised	73 000	15 000	88 000	0	955	4

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 520	1 548
Kokku ostetud	2 520	1 548

Tehingud seotud osapooltega on toimunud turutingimustes. Aruande- ja võrdlusperioodil puuduvad seotud osapoolte vastu allahindlused. Juhatus aruandeperioodil tasu ega hüvitist ei saanud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.09.2024

T49 Apartaments OÜ (registrikood: 14364208) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAMI SAKARI VIRTANEN	Juhatuse liige	24.09.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

T49 Apartaments OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud T49 Apartaments OÜ lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusetöövõtude 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusetöö 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.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Eksisteerivad asjaolud, mis viitavad potentsiaalsele riskile, et kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus erineb bilanssilisest väärtusest 31.12.2022 ja 31.12.2023 seisuga. See mõjub potentsiaalselt ka 2023 finantstulemusele. Meil ei õnnestunud nimetatud potentsiaalset väärkajastamist täpselt kvantifitseerida.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatusetöö põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et T49 Apartaments OÜ lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades T49 Apartaments OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aleksei Kisseljov

Vandeaudiitori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317

24.09.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

T49 Apartaments OÜ (registrikood: 14364208) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	24.09.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 514 315
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 280
Kokku	1 642 595
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 642 595
Kokku	1 642 595

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 514 315
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 280
Kokku	1 642 595
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 642 595
Kokku	1 642 595

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	281932	100.00%	Jah