

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Varahaldamise OÜ

registrikood: 11106888

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn,
J. Kuperjanovi tn 44

postisihthnumber: 50409

telefon: +372 5052681

e-posti aadress: martinmaask@hotmail.ee

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Laenunõuded	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Varahaldamise OÜ alustas tegevust 2005.a. Äriühingu põhitegevuseks on olnud kinnisvara üürileandmine ja käitus ning mitmesugused investeeringud .

Töölepingu alusel töötab 1 töötaja.

Peamised finantssuhtarvud Varahaldamise OÜ		
	2023	2022
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100	-1 222,18	710 270,25
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused	1,30	3,50
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100	-0,47	86,64
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100	-0,54	94,18
Müügitulu	10 943,00	3 540,00
Puhaskasum	-133 743,00	25 143 567,00
Käibevara	4 825 706,00	8 126 551,00
Lühiajalised kohustused	3 705 838,00	2 322 760,00
Varad kokku	28 269 993,00	29 020 657,00
Omakapital kokku	24 564 155,00	26 697 898,00

2024.a. investeeritakse mitmetesse olemasolevatesse ja uutesse äriprojektidesse. Äriühing on jätkuvalt tegutsev.

Juhatuse liige

Martin Maask

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 129 297	7 779 880	
Nõuded ja ettemaksed	1 696 409	335 086	2,3
Varud	0	11 586	
Kokku käibevarad	4 825 706	8 126 552	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	263 750	220 750	4
Finantsinvesteeringud	309 592	0	5
Nõuded ja ettemaksed	20 930 000	19 364 000	2,6
Kinnisvarainvesteeringud	1 914 773	1 280 668	7
Materiaalsed põhivarad	26 172	28 687	8
Kokku põhivarad	23 444 287	20 894 105	
Kokku varad	28 269 993	29 020 657	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	475 000	
Võlad ja ettemaksed	3 705 839	1 847 760	
Kokku lühiajalised kohustised	3 705 839	2 322 760	
Kokku kohustised	3 705 839	2 322 760	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 695 341	1 551 774	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-133 743	25 143 567	
Kokku omakapital	24 564 154	26 697 897	
Kokku kohustised ja omakapital	28 269 993	29 020 657	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	10 943	3 540	9
Muud äritulud	0	61 607	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-77 460	-33 985	
Mitmesugused tegevuskulud	-164 640	-129 125	
Tööjõukulud	-59 407	-64 100	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-70 957	-59 141	7,8
Muud ärikulud	-399	-6 191	
Ärikasum (kahjum)	-361 920	-227 395	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	24 470 746	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-11 458	831 067	
Intressitulud	910 695	107 146	
Intressikulud	-751	-45 151	
Muud finantstulud ja -kulud	-182 268	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	354 298	25 136 413	
Tulumaks	-488 041	7 154	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-133 743	25 143 567	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Varahaldamise OÜ 2023.a. aastaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsarvestuse standardile, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Aastaruanne on koostatud eurodes.

Varahaldamise OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtja aruandevormi.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha arvelduskontodel ja nõudmiseni hoiuseid (kuni 3 kuud).

Finantsinvesteeringud

Lunastustähtjani hoitavaid võlakirju kajastatakse õiglases väärtuses.

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid (osalus ettevõttes alla 20%) kajastatakse soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investorettevõtte omab olulist, kuid mitte valitsevat mõju (osalus 20%-50%). Investeeringuid sidusettevõttesse kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumise, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised), antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalisi nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida hoitakse renditulu teenimise ning turuväärtuse kasvu eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tingitud allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kinnisvarainvesteeringu objektide amortiseeritav osa amortiseeritakse kulusse objekti kasuliku eluea jooksul. Maad ei amortiseerita.

Amortiseerimine peab väljendama vara kasutamist, mitte ilmingimata tema väärtuse muutumist. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

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

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10 000 €

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja rajatised	8-20 a.
Masinad ja seadmed	8-10 a.

Muu materiaalne põhivara	3 a.
--------------------------	------

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud jne.) on esialgselt võetud arvele nende soetusmaksumuses, edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjatele ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kasutatakse kasumiaruande skeemi nr.1

Kulud

Kulude arvestamisel on lähtutud tekkepõhisuse printsiibist ja tulude ning kulude vastavuse printsiibist.

Maksustamine

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.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- sidusettevõtjat
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 848	8 848	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	23 192	23 192	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-14 344	-14 344	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 474	3 474	0	0	3
Laenunõuded	3 228 425	1 298 425	850 000	1 080 000	6
Muud nõuded	566 098	566 098	0	0	
Intressinõuded	566 098	566 098	0	0	
Ettemaksed	1 831	1 831	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 831	1 831	0	0	
Muud pikaajalised nõuded	19 000 000	0	19 000 000	0	
Laenunõuded	-95 867	-95 867	0	0	
Intressinõuded	-86 400	-86 400	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 626 409	1 696 409	19 850 000	1 080 000	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 138	1 138	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	15 482	15 482	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-14 344	-14 344	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 089	8 089	0	0	3
Laenunõuded	520 868	156 868	314 000	50 000	6
Muud nõuded	165 923	165 923	0	0	
Intressinõuded	165 923	165 923	0	0	
Ettemaksed	3 068	3 068	0	0	
Muud makstud ettemaksed	3 068	3 068	0	0	
Muud pikaajalised nõuded	19 000 000	0	19 000 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 699 086	335 086	19 314 000	50 000	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	3 474	0	0	1 619
Üksikisiku tulumaks	0	713	0	5 429
Erisoodustuse tulumaks	0	40 214	0	22 393
Sotsiaalmaks	0	1 221	0	1 221
Kohustuslik kogumispension	0	74	0	74
Töötuskindlustusmaksed	0	89	0	89
Ettemaksukonto jääk			8 089	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 474	42 311	8 089	30 825

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
16576914	Meruski Seitse OÜ	Eesti	kinnisvaraala tegevus	25	25
16513954	Kanepi Energia OÜ	Eesti	ehitus	40	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	31.12.2023
Meruski Seitse OÜ	750	0	750
Kanepi Energia OÜ	220 000	43 000	263 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	220 750	43 000	263 750

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2021	1 644 145	0	1 644 145
Müük müügihinnas või lunastamine	-3 980 000	0	-3 980 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 335 855	0	2 335 855
31.12.2022	0	0	0
Kajastatud õiglases väärtuses	0	0	0

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2022	0	0	0
Soetamine	313 050	8 000	321 050
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-13 050	1 592	-11 458
31.12.2023	300 000	9 592	309 592
Kajastatud õiglases väärtuses	0	9 592	9 592
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	300 000	0	300 000

Lisa 6 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Juriidilised isikud	3 082 557	1 202 557	850 000	1 030 000	5-12%	€	2033	
Eraisik	95 868	95 868	0	0	5%	€	2024	
MTÜ	50 000	0	0	50 000	2,5%	€	2047	
Laenunõuded	3 228 425	1 298 425	850 000	1 080 000				2

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Juriidilised isikud	425 000	61 000	314 000	50 000	4-5%	€	2047	
Eraisik	95 868	95 868	0	0	5%	€	2023	
Laenunõuded	520 868	156 868	314 000	50 000				2

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	88 320	1 495 079	0	1 583 399
Akumuleeritud kulum	0	-623 462	0	-623 462
Jääkmaksumus	88 320	871 617	0	959 937
Ostud ja parendused	17 305	766 529	0	783 834
Müügid	-8 320	-397 063	0	-405 383
Amortisatsioonikulu	0	-57 720	0	-57 720
31.12.2022				
Soetusmaksumus	97 305	1 864 545	0	1 961 850
Akumuleeritud kulum	0	-681 182	0	-681 182
Jääkmaksumus	97 305	1 183 363	0	1 280 668
Ostud ja parendused	0	301 400	401 147	702 547
Amortisatsioonikulu	0	-68 442	0	-68 442
31.12.2023				
Soetusmaksumus	97 305	2 165 945	401 147	2 664 397
Akumuleeritud kulum	0	-749 624	0	-749 624
Jääkmaksumus	97 305	1 416 321	401 147	1 914 773

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 357	1 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 132	9 545
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	456 915

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	0	4 863	3 634	8 497
Akumuleeritud kulum	0	-2 229	0	-2 229
Jääkmaksumus	0	2 634	3 634	6 268
Ostud ja parendused	14 371	17 794	0	32 165
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	14 371		0	14 371
Muud ostud ja parendused		17 794	0	17 794
Amortisatsioonikulu	-359	-1 062	0	-1 421
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-8 325	0	-8 325
Ümberliigitamised	0	3 634	-3 634	0
31.12.2022				
Soetusmaksumus	14 371	17 966	0	32 337
Akumuleeritud kulum	-359	-3 291	0	-3 650
Jääkmaksumus	14 012	14 675	0	28 687
Amortisatsioonikulu	-718	-1 797	0	-2 515
31.12.2023				
Soetusmaksumus	14 371	17 966	0	32 337
Akumuleeritud kulum	-1 077	-5 088	0	-6 165
Jääkmaksumus	13 294	12 878	0	26 172

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2023	2022
Masinad ja seadmed	0	10 080
Kokku	0	10 080

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 943	3 540
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 943	3 540
Kokku müügitulu	10 943	3 540
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üürimine ja käitus	10 943	3 540
Kokku müügitulu	10 943	3 540

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	44 400	47 507
Sotsiaalmaksud	15 007	16 593
Kokku tööjõukulud	59 407	64 100
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	144 137	1 644
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 892	4 548
Kokku nõuded ja ettemaksed	157 029	6 192
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 366	12 581
Kokku võlad ja ettemaksed	18 366	12 581

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	1 280 000	314 000

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	225 000	50 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 505 000	364 000

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	292 000	60 000	-302 000	50 000	409
Kokku antud laenud	292 000	60 000	-302 000	50 000	409

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	150 000	1 294 000	-40 000	1 404 000	44 834
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	50 000	175 000	0	225 000	7 395
Kokku antud laenud	200 000	1 469 000	-40 000	1 629 000	52 229

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	850 000	0	-850 000	0	12 074
Kokku laenukohustised	850 000	0	-850 000	0	12 074

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 964	0	2 340	456 815
Kokku müüdnud	2 964	0	2 340	456 815

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	128 235		67 500	
Kokku ostetud	128 235		67 500	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2023	2022
Arvestatud tasu	44 400	47 507

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2024

Varahaldamise OÜ (registrikood: 11106888) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAURI SOKK	Juhatuse liige	20.02.2025
MARTIN MAASK	Juhatuse liige	27.01.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Varahaldamise OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Varahaldamise OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet 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 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/

Maarika Lihtsa

Vandeaudiitori number 621

Lihtsalt Teenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 289

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

18.02.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Varahaldamise OÜ (registrikood: 11106888) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	18.02.2025

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 695 341
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-133 743
Kokku	24 561 598

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 695 341
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-133 743
Kokku	24 561 598

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	10943	100.00%	Jah