

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: CORE PROPERTIES OÜ

registrikood: 16188460

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Sõpruse pst 145

postisihthnumber: 13425

telefon: +370 65915070

e-posti aadress: pijus.jarmalavicius@galio.lt

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Tööjõukulud	14
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Core Properties OÜ registreeriti 19.03.2021.

Ettevõtte põhitegevusala on kinnisvara haldamine Eestis. eesti kinnisvarasektorit nähakse stabiilsena ning see ei põhjusta ettevõttele olulisi hinna kõikumisega seotud riske. Ettevõtte tegevus ei ole hooajaline.

Aruandeaastal teenis ettevõtte 3 293 611 eurot üüritulu ning 453 979 eurot kasumit.

Kogu ettevõtte tegevus toimub ühes valuutas (eurodes), seega ei teki valuutakursside kõikumisega seotud riske. Ettevõtte laenud on ujuva intressimääraga baseerudes 6 kuu EURIBORIL.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 029 774	1 087 907	
Nõuded ja ettemaksed	342 139	327 423	2
Kokku käibevarad	1 371 913	1 415 330	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	28 312 058	29 545 016	4
Kokku põhivarad	28 312 058	29 545 016	
Kokku varad	29 683 971	30 960 346	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 610 323	1 610 323	5
Võlad ja ettemaksed	70 263	70 792	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 680 586	1 681 115	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	26 344 548	28 154 871	5
Võlad ja ettemaksed	880 770	800 272	6
Kokku pikaajalised kohustised	27 225 318	28 955 143	
Kokku kohustised	28 905 904	30 636 258	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	314 088	601 627	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	453 979	-287 539	
Kokku omakapital	778 067	324 088	
Kokku kohustised ja omakapital	29 683 971	30 960 346	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	3 293 611	3 182 234	8
Muud äritulud	0	1 080	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 058	-14 507	
Tööjõukulud	-4 253	-5 599	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 232 959	-1 932 744	4
Ärikasum (kahjum)	2 041 341	1 230 464	
Intressitulud	29 614	14 738	
Intressikulud	-1 616 976	-1 532 741	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	453 979	-287 539	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	453 979	-287 539	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 041 341	1 230 464	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 232 958	1 932 744	4
Kokku korrigeerimised	1 232 958	1 932 744	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-14 717	-10 737	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 100	5 523	
Laekunud intressid	29 613	9 007	
Kokku rahavood äritegevusest	3 292 295	3 167 001	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 810 323	-1 690 322	5
Makstud intressid	-1 540 105	-879 913	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 350 428	-2 570 235	
Kokku rahavood	-58 133	596 766	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 087 907	491 141	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-58 133	596 766	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 029 774	1 087 907	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	10 000	601 627	611 627
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-287 539	-287 539
31.12.2023	10 000	314 088	324 088
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	453 979	453 979
31.12.2024	10 000	768 067	778 067

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Core Properties OÜ 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Olulisemad käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on välja toodud alljärgnevalt. Neid põhimõtteid on rakendatud järjepidevalt esitatud aruandeperioodidele, kui ei ole teisiti märgitud.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Juhatus vaatas 2024.aastal üle kinnisvarainvesteeringute eeldatava kasuliku eluea ja pidas vajalikuks kasuliku eluea pikendamise seniselt 15 aastalt 22 aastale.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on saadaolevad summad tavapärase äritegevuse käigus müüdud kaupade või teenuste eest. Kui laekumine toimub eeldatavasti aasta jooksul või kiiremini (või tavapärase äritsükli jooksul, kui see on pikem) liigitatakse nõuded käibevaraks, kui mitte, siis liigitatakse nõuded põhivaraks. Nõuded ostjate vastu võetakse esmaselt arvele õiglasel väärtuses ning kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit, maha arvatakse võimalikud allahindlused väärtuse languse tõttu.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse pikaajaliselt renditulu teenimiseks või väärtuse kasvu eesmärgil või mõlemal eesmärgil ning ei kasutata Ettevõtte poolt. Kinnisvarainvesteeringud on ka kinnisvaraobjektid, mida ehitatakse või arendatakse tulevikus kinnisvarainvesteeringuna kasutamiseks. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Soetusmaksumus koosneb kulutustest, mis on vara omandamisega otseselt seotud.

Edasised kulud lisatakse vara bilansilisele maksumusele või, kui see on asjakohane, siis kajastatakse eraldi varana ainult siis, kui on tõenäoline, et tulevikus saab Ettevõtte varaga seonduvalt majanduslikku kasu ning vara maksumust saab salduväärselt mõõta. Asendatud vara bilansiline maksumus kantakse bilansist välja. Kõik muud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse kasumiaruandes perioodil, mil need on tekkinud. Kinnisvarainvesteeringute kasulik tööiga on 22 aastat.

Rendid

Ettevõtte rendilevõtjana

Rendid, mille puhul oluline osa omandiga seotud riskidest ja hüvedest jäävad rendileandja kanda, liigitatakse kasutusrentideks.

Kasutusrendimaksed (välja arvatud mistahes soodustused) kajastatakse kasumiaruandes lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Ettevõtte rendileandjana

Kinnisvara, mis on kasutusrendi tingimustel välja renditud, kajastatakse finantsseisundi aruandes kinnisvara-investeeringuna.

Finantskohustised

Võlad tarnijatele

Võlad tarnijatele on tavapärase äritegevuse käigus soetatud kaupade ja teenuste eest maksmisele kuuluvad kohustused. Võlad tarnijatele on liigitatud lühiajalisteks kohustusteks, kui maksetähtaeg on ühe aasta jooksul või lühem (või tavapärane äritsükl, kui see on pikem). Kui see pole nii, siis kajastatakse võlad tarnijatele pikaajaliste kohustustena. Võlad tarnijatele võetakse algselt arvele õiglasel väärtuses ning kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Laenukohustused

Laenukohustused võetakse esmaselt arvele õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud tehingukulud. Laenukohustused kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, erinevused maksmisele kuuluva summa (välja arvatud tehingukulud) ja lunastusväärtuse

vahel kajastatakse kasumiaruandes laenukasutuse perioodi jooksul kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Laenukasutuse kulud

Laenukasutuse kulud kajastatakse kasumiaruandes perioodil, mil need on tekkinud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldised kajastatakse, kui: ettevõtte on juriidiline või faktiline kohustus tulenevalt minevikus toimunud sündmusest; on tõenäoline, et kohustuse rahuldamiseks on vajalik vahendite väljavool; ja summa suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulud

Tulu koosneb renditulust, osutatud teenustest ning kinnisvara haldustasudest.

Renditulu kasutusrendist kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Teenus- ja haldustasud kajastatakse perioodil, mil need teenused on osutatud.

Intressitulu kajastatakse kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui on tekkinud õigus dividendide saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatavat kasumit maksustatakse üldjuhul määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Alates 2019. aastast on võimalik teatud juhul dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat määra saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Alates 01.01.2025 on dividendide tulumaksumääraks 22/78.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tüdarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	334 851	334 851
Ettemaksed	7 288	7 288
Tulevaste perioodide kulud	7 288	7 288
Kokku nõuded ja ettemaksed	342 139	342 139
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	318 223	318 223
Muud nõuded	5 729	5 729
Viitlaekumised	5 729	5 729
Ettemaksed	3 471	3 471
Tulevaste perioodide kulud	3 471	3 471
Kokku nõuded ja ettemaksed	327 423	327 423

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	59 541	52 959
Üksikisiku tulumaks	70	69
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	59 611	53 028

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	5 707 820	28 991 180	34 699 000
Akumuleeritud kulum	0	-3 221 240	-3 221 240
Jääkmaksumus	5 707 820	25 769 940	31 477 760
Amortisatsioonikulu	0	-1 932 744	-1 932 744
31.12.2023			
Soetusmaksumus	5 707 820	28 991 180	34 699 000
Akumuleeritud kulum	0	-5 153 984	-5 153 984
Jääkmaksumus	5 707 820	23 837 196	29 545 016
Amortisatsioonikulu	0	-1 232 958	-1 232 958
31.12.2024			
Soetusmaksumus	5 707 820	28 991 180	34 699 000
Akumuleeritud kulum	0	-6 386 942	-6 386 942
Jääkmaksumus	5 707 820	22 604 238	28 312 058

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 293 611	3 182 234

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB	15 163 871	1 610 323	13 553 548		1,55%+6kuu euribor	EUR	11.05.2026	
Kontserni ettevõtted	5 520 000	0	5 520 000		1,86%+6-kuu euribor	EUR	11.05.2026	10
Emaettevõtja	7 271 000	0	7 271 000		2,03%+6kuu euribor	EUR	11.05.2026	10
Pikaajalised laenud kokku	27 954 871	1 610 323	26 344 548					
Laenukohustised kokku	27 954 871	1 610 323	26 344 548					

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB	16 774 194	1 610 323	15 163 871	0	1,55%+6kuu euribor	EUR	11.05.2026	
Kontserni ettevõtted	5 620 000	0	5 620 000	0	1,86%+6-kuu euribor	EUR	11.05.2026	10
Emaettevõtja	7 371 000	0	7 371 000	0	2,03%+6kuu euribor	EUR	11.05.2026	10
Pikaajalised laenud kokku	29 765 194	1 610 323	28 154 871	0				
Laenukohustised kokku	29 765 194	1 610 323	28 154 871	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	5 707 820	5 707 820
Ehitised	22 604 238	23 837 196
Kokku	28 312 058	29 545 016

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnisvarale summas 22 937 000 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	762	762	0	
Võlad töövõtjatele	200	200	0	
Võlad seotud osapooltele	880 770	0	880 770	10
Maksuvõlad	59 611	59 611	0	3
Muud võlad	9 690	9 690	0	
Intressivõlad	9 524	9 524	0	
Muud viitvõlad	166	166	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	951 033	70 263	880 770	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 257	4 257	0	
Võlad töövõtjatele	200	200	0	
Võlad seotud osapooltele	800 272	0	800 272	10
Maksuvõlad	53 028	53 028	0	3
Muud võlad	13 307	13 307	0	
Intressivõlad	13 154	13 154	0	
Muud viitvõlad	153	153	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	871 064	70 792	800 272	

Lisa 7 Osakapital
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu
(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 293 611	3 182 234	4
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 293 611	3 182 234	
Kokku müügitulu	3 293 611	3 182 234	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	3 293 611	3 182 234	4
Kokku müügitulu	3 293 611	3 182 234	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	4 186	5 510
Sotsiaalmaksud	67	89
Kokku tööjõukulud	4 253	5 599
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Ettevõtte ei olnud töötajaid. Juhatusel liikmele maksti juhatuse liikme tasu.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Galio Group UAB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Leedu

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	7 271 000	7 371 000	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 520 000	5 620 000	5
Kokku laenukohustised	12 791 000	12 991 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	234 854	409 715	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	645 916	390 557	
Kokku võlad ja ettemaksed	880 770	800 272	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	7 371 000	0	7 371 000	392 830	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 700 000	80 000	5 620 000	288 074	5
Kokku laenukohustised	13 071 000	80 000	12 991 000	680 904	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	7 371 000	100 000	7 271 000	431 601	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 620 000	100 000	5 520 000	319 466	5
Kokku laenukohustised	12 991 000	200 000	12 791 000	751 067	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	4 186	5 510

2024.a osutas Core Properties OÜ teenuseid summas 3 293 611 eurot teisele kaudselt seotud firmale (2023.a summas 3 182 234 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.03.2025

CORE PROPERTIES OÜ (registrikood: 16188460) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PIJUS JARMALAVICIUS	Management board member	18.03.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

CORE PROPERTIES OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud CORE PROPERTIES OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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 31.12.2024 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 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 lahkneb 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

18.03.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

CORE PROPERTIES OÜ (registrikood: 16188460) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	18.03.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	314 088
Aruandeaasta kasum (kahjum)	453 979
Kokku	768 067
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	768 067
Kokku	768 067

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	3293611	100.00%	Yes