

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OÜ Lutheri Ärimaja

registrikood: 12904635

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Kodu tn 1
postisihthnumber: 10135

e-posti aadress: ramon.rask@rask.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	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Üldhalduskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Lutheri Ärimaja OÜ omas ja haldas aruandeperioodil Tallinnas, Vana-Lõuna tänaval asuvat Lutheri Masinasaali büroohoonet. Aruandeperioodil jätkati hoone halduses meetmete juurutamist, mis tagaks kõige optimaalsema elektri- ja soojusenergia kasutamise; valmis elektriautode laadimisala ning täiendav ühiskasutuses olev nõupidamisruum. Hoone on jätkuvalt väga heas seisukorras ja aasta aastalt on uuenenud hoone lähi-naabruskond (eeskätt Uus-Veerenni piirkond), mis tõstab hoone atraktiivsust üürnike seas. Büroomajal on jätkuvalt tugev ja rahulolev üürnike portfell (paljud üürnikud on majas olnud 3+ aastat). Olgugi, et Tallinna büroopindade üüriturul ei ole viimasel paaril aastal olnud konjunktuur kiita (vakantsid kasvasid), siis ei ole see liigpalju tänaseks Lutheri Masinasaali mõjutanud. Aruandeperioodil püsis hoone vakants mõnest protsendist kuni kümne protsendini. Edasivaatavalt on 2024 kavas viia lõpuni juba alustatud investeeringud, tagamaks üürnikele veelgi paremat teenust - seminariruumi poolitamine kaheks nõupidamistoaks. Kokku saab hoones ühiskasutuses olevaid nõupidamiste ruume olema siis 3, lisaks ligi 1000 m2 suurusele ühisalale aatriumi ja katuseterassi näol), samuti on plaanis mõningad lisainvesteeringud hoone energiatõhususe tõstmiseks.

Peamised suhtarvud:

	2024	2023
Müügitulu, euro	1 055 461	1 142 733
Ärikasum, euro	725 058	901 754
Puhaskasum, euro	421 188	580 799
Omakapital, euro	8 671 930	8 250 742
ROA (Puhaskasum/Varad x 100)	2,90	4,00
ROE (Puhaskasum/Omakapital x 100)	4,85	7,04
Käibe ärirentaablus (Ärikasum/Realiseerimise netokäive x 100)	68,70	78,91
Käibe puhasrentaablus (Puhaskasum/Realiseerimise netokäive x 100)	39,91	50,83
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (Käibevara/Lühiajalised kohustused)	1,80	1,98
Maksevalmidustase (Raha/Lühiajalised kohustused)	0,22	0,01
Soliidsuskordaja (Omakapital/Kohustused ja Omakapital kokku)	0,60	0,57

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	104 634	3 058	
Finantsinvesteeringud	700 000	853 690	
Nõuded ja ettemaksed	35 197	43 227	2
Kokku käibevarad	839 831	899 975	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 340 000	1 353 422	2
Kinnisvarainvesteeringud	12 270 000	12 251 500	4
Materiaalsed põhivarad	68 554	23 293	5
Kokku põhivarad	13 678 554	13 628 215	
Kokku varad	14 518 385	14 528 190	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	410 293	368 237	6
Võlad ja ettemaksed	56 577	85 385	7
Kokku lühiajalised kohustised	466 870	453 622	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 379 585	5 823 826	6
Kokku pikaajalised kohustised	5 379 585	5 823 826	
Kokku kohustised	5 846 455	6 277 448	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 248 242	7 667 443	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	421 188	580 799	
Kokku omakapital	8 671 930	8 250 742	
Kokku kohustised ja omakapital	14 518 385	14 528 190	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	1 055 461	1 142 733	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-270 207	-255 405	
Brutokasum (-kahjum)	785 254	887 328	
Üldhalduskulud	-54 762	-62 880	10
Muud äritulud	20 460	100 095	
Muud ärikulud	-25 894	-22 789	
Ärikasum (kahjum)	725 058	901 754	
Muud finantstulud ja -kulud	-303 870	-320 955	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	421 188	580 799	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	421 188	580 799	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

OÜ Lutheri Ärimaja (edaspidi "Ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt, kasutatakse väikeettevõtte lühendatud aruande vormi.

Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalisi (üldjuhul üle 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida osaühing ei ole soetanud edasimüügiks, kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real "Üldhalduskulud") ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtja hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering võetakse algul arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingukulusid. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering iga aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist, milleks antud objekti puhul on äripinnad. Õiglase väärtuse hindamismudelites kasutatavad olulised eeldused: diskontomäär – 8,3% (2023-9,5%), üüritulu kasvumäär - 0 % (2023-2,5%), vakantsete pindade potentsiaalne üüritulu kuus – 14€/m² (2023-16 €/m²).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 320 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale. Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et osaühing saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuldesse finantskohustuse eluea jooksul. Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "Intressikulud", v.a. need

intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste olulise rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik alljärgnevalt loetletud tingimused on täidetud:

- (a) olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- (b) müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- (c) tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- (d) tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- (e) tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Liitumistasud kajastatakse tuluna siis, kui liitumisega seotud teenus on osutatud (st liitumiseks vajalik põhivara on ehitatud) ning puudub sisuline risk, et tasusid peab tagasi maksma. Alternatiivina võib saadud liitumistasude võrra vähendada liitumiseks ehitatud põhivara soetusmaksumust.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2019.a on maksumääraks 14/86 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

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

Ettevõttega seotud osapoolteks on:

- (a) Emaettevõtte ning emaettevõtte üle olulist mõju omavad isikud;
- (b) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- (c) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	33 509	33 509	
Ostjatelt laekumata arved	33 509	33 509	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	50	50	
Laenunõuded	1 340 000		1 340 000
Ettemaksed	1 638	1 638	
Tulevaste perioodide kulud	34	34	
Muud makstud ettemaksed	1 604	1 604	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 375 197	35 197	1 340 000

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	42 025	42 025	
Ostjatelt laekumata arved	42 025	42 025	
Laenunõuded	1 340 000		1 340 000
Muud nõuded	13 422		13 422
Intressinõuded	13 422		13 422
Ettemaksed	1 202	1 202	
Muud makstud ettemaksed	1 202	1 202	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 396 649	43 227	1 353 422

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	50	13 418	13 008
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	50	13 418	13 008

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	12 151 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	100 000
31.12.2023	12 251 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	18 500
31.12.2024	12 270 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 055 461	1 142 733
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	270 207	255 405

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	105 717	105 717
Akumuleeritud kulum	-79 828	-79 828
Jääkmaksumus	25 889	25 889
Amortisatsioonikulu	-2 596	-2 596
31.12.2023		
Soetusmaksumus	105 717	105 717
Akumuleeritud kulum	-82 424	-82 424
Jääkmaksumus	23 293	23 293
Ostud ja parendused	51 092	51 092
Amortisatsioonikulu	-5 831	-5 831
31.12.2024		
Soetusmaksumus	156 810	156 810
Akumuleeritud kulum	-88 256	-88 256
Jääkmaksumus	68 554	68 554

Lisa 6 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Agro Nivel OÜ	343 000		343 000		12%	EUR	2026
Kärgkeha OÜ	343 000		343 000		12%	EUR	2026
Swedbank	5 103 878	410 293	4 693 585		5,52%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	5 789 878	410 293	5 379 585				
Laenukohustised kokku	5 789 878	410 293	5 379 585				

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Agro Nivel OÜ	343 000		343 000		12%	EUR	2026
Kärgkeha OÜ	343 000		343 000		12%	EUR	2026
Swedbank	5 506 063	368 237	5 137 826		5,8%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	6 192 063	368 237	5 823 826				
Laenukohustised kokku	6 192 063	368 237	5 823 826				

Swedpanga laenu tagatiseks onkontorihoone ja parkimiskohad aadressil Vana-Lõuna tn 39-227 summas 7 955 420 EUR.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	31 149	31 149
Maksuvõlad	13 418	13 418
Saadud ettemaksed	12 010	12 010
Muud saadud ettemaksed	12 010	12 010
Kokku võlad ja ettemaksed	56 577	56 577

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	37 497	37 497
Maksuvõlad	13 008	13 008
Muud võlad	23 070	23 070
Intressivõlad	23 070	23 070
Saadud ettemaksed	11 810	11 810
Muud saadud ettemaksed	11 810	11 810
Kokku võlad ja ettemaksed	85 385	85 385

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 055 461	1 142 733
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 055 461	1 142 733
Kokku müügitulu	1 055 461	1 142 733
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 055 461	1 142 733
Kokku müügitulu	1 055 461	1 142 733

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	8 786	22 661
Amortisatsioonikulu	5 832	2 596
Raamatupidamisteenused	12 350	15 730
Kommunaalkulud	27 794	21 893
Kokku üldhalduskulud	54 762	62 880

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressitulu laenult	86 588	54 071
Intressikulu laenult	-390 458	-375 026
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-303 870	-320 955

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 340 000	1 353 422
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 340 000	1 353 422
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	686 000	686 000
Kokku laenukohustised	686 000	686 000

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Juhtkonna hinnangul pärast aruandekuupäeva toimunud sündmused ei mõjuta 2024. aasta tulemust ja varade väärtust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.03.2025

OÜ Lutheri Ärimaja (registrikood: 12904635) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAMON RASK	Juhatuse liige	26.03.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Lutheri Ärimaja osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Lutheri Ärimaja (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 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 31.12.2024 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 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/

Eeli Lääne

Vandeaudiitori number 338

EL Finants OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 200

Küti tee 5, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001

26.03.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Lutheri Ärimaja (registrikood: 12904635) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EELI LÄÄNE	Vandeaudiitor	26.03.2025

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 248 242
Aruandeaasta kasum (kahjum)	421 188
Kokku	8 669 430
Jaotamine	
Kokku	8 669 430

Jätta eespool loetletud majandusaasta aruande alusel puhaskasum jagamata ja mitte maksta Ühingu osanikele dividende.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	1055461	100.00%	Jah